WBG Lünen

Gemeinsam zuhause

Geschäftsbericht 2019

Foto: Hans Jürgen Landes

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG
GEGRÜNDET 1937

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH
GEGRÜNDET 1990

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Allgemeines 4

Organe der Genossenschaft 4

Vertreterversammlung 6

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG 7

Vorwort des Vorstandes 8

Aktivitäten am Rande –
Wechsel im nebenamtlichen Vorstand der WBG 9

Wohnungswirtschaftliche Verantwortung weltweit –
– über die DESWOS 10

1. Geschäftsverlauf 12

2. Darstellung der Lage 18

3. Risiko- und Chancenbericht 23

4. Prognosebericht 24

Bericht des Aufsichtsrates 25

Jahresabschluss 27

Anhang – verkürzte Darstellung 31

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 38

WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Allgemeines 40

Organe der Gesellschaft 41

Die WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH 42

1. Geschäftsverlauf 43

2. Darstellung der Lage 46

3. Risiko- und Chancenbericht 51

4. Prognosebericht 52

Jahresabschluss 53

Anhang – verkürzte Darstellung 57

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 64

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Gründung der Genossenschaft
26. Mai 1937

Eintragung
in das Genossenschaftsregister
20. April 1937
Genossenschaftsregister-Nr. 456
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Genossenschaft
Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen
Telefon 02306 70 06-0
Telefax 02306 70 06-55
www.wbg-luenen.de
info@wbg-luenen.de

Prüfungsverband
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Beteiligungen
WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH,
Kurt-Schumacher-Straße 11, Lünen

Mitgliedschaften

Marketinginitiative der
Wohnungsbau-Genossenschaften
Deutschland e.V.
Knobelsdorffstraße 96, Berlin

Forschungsgesellschaft für
Genossenschaftswesen Münster e.V.,
Am Stadtgraben 9, Münster

Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Gesellschaft zur Förderung der
Forschung auf dem Gebiet der
Siedlungs- und Wohnungswirtschaft e.V.,
Am Stadtgraben 9, Münster

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund

Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München

Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop

Volksbank Selm-Bork eG
Kreisstraße 38, Selm

Wohnen in Genossenschaften e.V.
Steinfurter Straße 60 a, Münster

Vorstand

Dipl.-Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz

Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich bis 31.12.2019

Günter Klencz,
nebenamtlich ab 01.01.2020

Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich

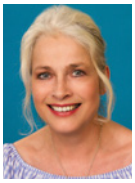
Aufsichtsrat

Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i. R.,
Vorsitzender bis 05.06.2019

Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt,
stellv. Vorsitzender bis 05.06.2019,
Vorsitzender ab 06.06.2019

Heiko Rautert,
Sparkassendirektor,
stellv. Vorsitzender ab 06.06.2019

Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin

Theodor Wältermann,
Vermessungsingenieur i. R.

Prof. Dr. Christian Melchers,
Geologe,
seit 06.06.2019

Vertreterversammlung

Am 5. Juni 2019 fand die Vertreterversammlung im Ringhotel „Am Stadtpark“ in Lünen statt. Neben Vorstand und Aufsichtsrat nahmen 50 von 76 Vertretern an der Versammlung teil. Vorstand und Aufsichtsrat erstatteten den Rechenschaftsbericht über das abgelaufene Geschäftsjahr 2018. Die Vertreter erteilten beiden Gremien ihre einstimmige Entlastung und beschlossen die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4,0 % für das Jahr 2018.

Turnusmäßig endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert mit der Vertreterversammlung. In beiden Fällen war eine Wiederwahl möglich, die auch jeweils einstimmig erfolgte. Zudem legte Herr Klencz sein Mandat nieder, da er zum 1. Januar 2020 in den nebenamtlichen Vorstand berufen wurde. Für Herrn Klencz wurde Herr Prof. Dr. Christian Melchers aus Reihen der Vertreter vorgeschlagen und ebenfalls einstimmig gewählt.

In den fünf Wahlbezirken wurden folgende Vertreter gewählt (Stand 31.12.2019):

Wahlbezirk 1 Lünen-Horstmar, Beckinghausen, Bergkamen	Wahlbezirk 2 Lünen-Nord	Wahlbezirk 3 Lünen-Süd, Gahmen, Brambauer, Selm, Auswärtige	Wahlbezirk 4 Lünen-Mitte	Wahlbezirk 5 Kamen, Unna
Georg Moch	Marianne Strauch	Wolfgang Schrott	Dieter Hoffmann	Martina Walther
Horst-Günter Ritter	Friedhelm Schroeter	Karin Gerwins-Spitzer	Michael Strauch	Helmut Kampmann
Monika Pöthke	Norbert Bergmann	Helmut Bullert	Werner Althoff	Alfred Fleißig
Silke Sürig	Hubert Lipinski	Manfred Lütje	Annette Wunderlich	Gerhard Böse
Karl-Heinz Schmidt	Jihad Dabbagh	Dieter Brüseke	Klaus Wunderlich	Peter Holtmann
Karl Schröer	Ute Gössing	Heinz Üttermeier	Knut Thamm-Bürger	Horst Schwarz
Hans-Otto Krojanski	Hans-Peter Bludau	Werner Kreutz	Ulrich Lettau	Karl Westerhoff
Manuela Thielmann	Gabriele Kunte	Simone Spitzer	Bogdan Romaniszyn	Dieter Zimmer
Wilhelm Sürig	Martin Krause	Jana Heinze	Herbert Begett	Heiko Menke
Jörg Walkenhaus	Horst Kreutz	Karsten Nägeler	Willi Weyers	Georg Jochmann
Udo Lerch	Leo Cichon	Beatrice Reubelt	Friedrich Backhove	Monika Ryborz
Sibylle Stolp	Uwe Panje	Heidi Börger	Klaus Heese	Uwe Lange
Siegfried Gustke	Theodor Appel	Frank Voigt	Piotr Jaworski	Werner Kollmann
Michael Robbe	Horst Volkmer	David Littmann		Karina Lazar
Reiner Leißner	Jan Duda	Dietmar Bloehs		Björn Alexander Binder
				Karl-Walter Fix
				Günther Planer
				Horst Trobitz

Foto: Hans Jürgen Landes

Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Am 26. Mai 1937 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG gegründet.

Gegenstand der Genossenschaft ist laut Satzung die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie wurde von Bürgern gegründet, um sich im Rahmen einer Solidargemeinschaft beim Bau von Wohnungen gegenseitig zu helfen.

Ihr Ziel war es zu allen Zeiten, vorbildliche Wohnungen zu erschwinglichen Nutzungsgebühren zu bauen, in denen man frei von Spekulationen und Eigenbedarfskündigungen wohnen kann.

Bedingt durch gesetzliche Änderungen ist zum 1. Januar 1991 die Gemeinnützigkeit weggefallen. Die Genossenschaft stand vor der Entscheidung, ihre Geschäfte als voll steuerpflichtiges Unternehmen weiterzuführen oder ihre steuerschädlichen Geschäfte wie die Vermietung von Gewerbeobjekten, das Bauträgergeschäft und die Verwaltung für Dritte auszugliedern.

Sie hat sich für eine Ausgliederung entschieden. Im Jahre 1990 wurde deshalb ein Tochterunternehmen gegründet, die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die zu 100 % der Genossenschaft gehört. Ihr wurden alle steuerschädlichen Geschäfte sowie das gesamte Personal der Genossenschaft übertragen. Durch Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages hat das Tochterunternehmen die Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen. Mit dieser Lösung ist es der Genossenschaft möglich, ihr reines Vermietungsgeschäft weiterhin steuerfrei zu betreiben. Geschäftsführung und Aufsichtsrat des Tochterunternehmens sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion mit Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet.

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner
und Freunde,

weiterhin ist die große Nachfrage auf den Wohnungsmärkten das entscheidende Thema für uns als Wohnungsbaugenossenschaft. Im vergangenen Jahr haben wir an dieser Stelle von Berlin berichtet. Dort gab es eine große Bürgerinitiative zur Enteignung großer Wohnungskonzerne. Zwar ist es tatsächlich noch nicht zur Enteignung gekommen, allerdings wurden durch Maßnahmen wie der Mietpreisbremse und des Mietendeckels deutliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt vorgenommen. Die Konsequenzen sind ersten Berichten zur Folge zwar sinkende Mieten für Bestandsmieten, aber gleichzeitig auch eine weitere Verknappung der angebotenen Wohnungen, beispielsweise auf den gängigen Vermietungsportalen. Und auch die Bautätigkeit scheint bereits abzunehmen, was wiederum langfristig zu keiner Verbesserung der Nachfragesituation führen wird.

Wir halten es da eher wie die Hansestadt Hamburg und sehen als Antwort auf den Wohnraummangel in erster Linie: Bauen, Bauen, Bauen! Dort wurde durch eine clevere Wohnungs- und Grundstückspolitik ein weiteres Ansteigen der Mieten verhindert.

Dabei bereiten uns die weiterhin steigenden Baukosten Bauchschmerzen. Denn die Konsequenz hieraus ist auch die Notwendigkeit steigender Mieten im Neubaubereich. Allerdings sehen wir hier derzeit einen Zenit erreicht. Auch aus diesem Grund setzen wir im Neubaubereich weiter auf die Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung.

Und hier können wir Gutes berichten: Das Ministerium verbessert die Wohnraumfördermittel insgesamt und im Speziellem für Städte und Gemeinden der Mietenstufe II und damit für einen Großteil unseres Betätigungsfeldes.

Ein weiteres Thema, welches uns stark beschäftigt, ist der Klimaschutz. Ein erheblicher Teil des Co_2-Ausstoßes entstammt aus der Bewirtschaftung von Gebäuden, insbesondere aus deren Beheizung. Schon vor 12 Jahren haben wir deshalb den Beschluss gefasst, die Transmissionsverluste der Gebäude zu minimieren, insbesondere durch die Anbringung von Wärmedämmfassaden und den Austausch von Fenstern. Wie die Ausweitung der jüngsten Energieverbräuche zeigt, hat sich dieser Schritt bereits deutlich bemerkbar gemacht. Auch der Abriss von energetisch besonders schlechten Altbauten und deren Ersetzung durch Neubauten ist ein Bestandteil dieses Konzeptes.

Ein nächster ganz entscheidender Schritt wird sein, die nun energetisch verbesserten Gebäude durch erneuerbare Energien mit Strom und Wärme zu versorgen. Hier sind wir dabei, eine Strategie für die Zukunft zu entwickeln. Ein erster Zwischenschritt ist jedoch bereits getan: Schon jetzt werden wir ausschließlich mit Strom beliefert, der aus erneuerbaren Energien stammt.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten wir unsere gesteckten Ziele weitestgehend erreichen, sodass wir durchaus zufrieden sind. Ein elementarer Baustein hierfür ist das große Engagement unserer Mitarbeiter sowie die gute Zusammenarbeit mit unseren Gremien. Wir sagen dafür herzlichen Dank!

Rainer Heubrock Günter Klencz Wilfried Kolodziejski

- Der Vorstand -

Wechsel im nebenamtlichen Vorstand der WBG

Im Rahmen einer Feierstunde am 9. Dezember 2019 wurde das langjährige Vorstandsmitglied Bernd-Peter Menke verabschiedet. Herr Menke begann seine Tätigkeit bei der WBG am 1. Februar 1975. Nach vielen erfolgreichen Jahren im Unternehmen, wurde er zum 1. Januar 1995, gemeinsam mit Herrn Rainer Heubrock in den Vorstand der WBG berufen. Dabei übernahm er die kaufmännischen Belange der Vorstandstätigkeit.

Mit dem 31. Dezember 2014 beendete er sein aktives Berufsleben. Doch damit endete seine Zeit bei der WBG noch nicht, denn es folgte eine Berufung als nebenamtliches Vorstandsmitglied bis zum 31. Dezember 2019. Bereits 2014 erhielt er für seine Verdienste die silberne Ehrennadel des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen.

Wir bedanken uns bei ihm für sein Engagement, seinen Weitblick und seine besonnene Art, mit der er beinahe 45 Jahre lang in den Diensten der WBG stand. Er hatte einen großen Anteil an der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft. Mit langanhaltendem Applaus verabschiedeten ihn seine Kollegen aus Vorstand und Aufsichtsrat, langjährige Geschäftspartner und weitere Wegbegleiter sowie der Verbandspräsident Alexander Rychter. Wir wünschen Herrn Menke alles Gute für die Zukunft!

Seine Nachfolge im Vorstand trat zum 1. Januar 2020 Günter Klencz an, der bereits von 1999 bis zur Vertreterversammlung am 5. Juni 2019 Mitglied unseres Aufsichtsrates war, bzw. seit 20. Juni 2017 den Vorsitz inne hat.

Wohnungswirtschaftliche Verantwortung weltweit – über die DESWOS

Zusammenarbeit auf Augenhöhe – Gute partnerschaftliche Beziehungen – Hoffnung auf ein besseres Leben – DESWOS-Haus als Privileg – Wohnungswirtschaftliche Verantwortung weiter tragen – Wertschätzung

Die DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. – beging im vergangenen Jahr ihr 50. Jubiläum! Zur Jubiläumsveranstaltung im November 2019 in Berlin wurden neben Mitgliedern und Förderern Vertreter aus Institutionen der Entwicklungszusammenarbeit und aus den Projektländern Tansania, Nicaragua und Indien als Referenten eingeladen. Besonders ihre Vorträge und Wortbeiträge ermöglichten den 140 Gästen einen direkten und authentischen Einblick in die Projektarbeit der DESWOS in den Herkunftsländern der ausländischen Gäste.

Glückwünsche und Anerkennung zum Jubiläum

In den unterschiedlichen Beiträgen waren die Glückwünsche für das Erreichte eher eine Nebensache. Vielmehr traten die hohe Wertschätzung der inhaltlichen Arbeit sowie der menschlichen Komponente in der Zusammenarbeit in den Vordergrund.

Nassoro Mkweso, Leiter des Jugend- und Bürgerzentrums KCC Kigamboni Community Center in Tansania, fördert – seit mehr als fünf Jahren mit der Unterstützung durch die DESWOS – Kinder und Jugendliche aus sozialen Brennpunkten der Metropole Dar-es-Salam durch Bildungsprogramme, Sozialarbeit und Akrobatik. „Für die Zukunft mit der DESWOS wünsche ich mir, dass wir auch weiterhin auf Augenhöhe zusammenarbeiten."

Talente fördern, Selbstbewusstsein stärken, Bildung ermöglichen, damit schafft das KCC in Tansania den Kindern und Jugendlichen eine Perspektive für eine bessere Zukunft. Der Leiter Nassoro Mkweso war früher einer von ihnen.

Foto: DESWOS

KCC Jugend-Bürgerzentrum, Tansania Foto: DESWOS

MinDirig. Dr. Stefan Oswald, Abteilungsleiter im Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung BMZ, würdigte die Rolle der DESWOS als zivilgesellschaftliche Organisation und brachte es auf den Punkt: „Die DESWOS kann arme Menschen vor Ort oft viel besser erreichen als es uns möglich ist."

Entsprechend gute partnerschaftliche Beziehungen bescheinigte Klaus Wardenbach, der zuständige Referatsleiter im BMZ, der DESWOS als gesamtem Verein. Das BMZ fördert seit mehreren Dekaden umfangreiche DESWOS-Projekte mit öffentlichen Geldern. „Das BMZ ist der DESWOS seit vielen Jahren in einer sehr guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit verbunden. Die DESWOS gehört zu den langjährigsten und erfahrensten Partnern des BMZ."

Sister Vijili Dali vom indischen Schwesternorden DMI Daughters of Mary Immaculate berichtete über den gemeinsam geförderten Aufbau des Mädchenwohnheims und des Ausbildungszentrums für Straßenmädchen in Kibamba in Tansania: „Jeden Tag werden Tausende junger Mädchen auf den Straßen Dar-es-Salams ausgebeutet. Mit Hilfe der DESWOS können wir den Mädchen neue Hoffnung und ein neues Leben geben."

„Es ist ein Privileg, in einem solchen Haus zu leben," bekannte Gema Yunesca Velasquez Valdivia, eine junge Frau aus Nicaragua, die über ein Förderprogramm ein mehrmonatiges Praktikum in Solingen absolvierte.

Gema Yunesca Velasquez Valdivia
Foto: Tina Merkau

Sie wuchs in einem von DESWOS vor 20 Jahren geförderten Haus in Nicaragua auf – und lebt heute noch dort.

Appell für wohnungswirtschaftliche Verantwortung

„We are living in one world – wir leben in einer Welt", resümierte GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Jubiläumsveranstaltung. „Wenn man in einer Welt lebt, trägt man auch Verantwortung – füreinander. Das war bereits die Idee der Gründungsväter der DESWOS. Das gilt auch weiterhin. Lassen Sie uns weiter wohnungswirtschaftliche Verantwortung tragen!"

Die Wertschätzung der Arbeit der DESWOS, die die Gäste auf unterschiedliche Weise zum Ausdruck brachten, gebührt vor allem den Mitgliedern und Förderern der DESWOS. Denn nur dank der Unterstützer, wie der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH war es der DESWOS möglich, über 50 Jahre diese wichtige Projektarbeit zu leisten. Die DESWOS Gremien und die Geschäftsstelle bedanken sich ausdrücklich für die langjährige Unterstützung und Treue!

Sister Vijili Dali, Kibamba Foto: DESWOS

Die vier Gäste aus den DESWOS-Projekten in Nicaragua, Indien und Tansania erzählten aus den Projekten und diskutierten engagiert mit den Gästen der Jubiläumsveranstaltung der DESWOS im November 2019 in Berlin. Foto: Tina Merkau

Menschenwürdige Wohn- und Lebensbedingungen in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas zu schaffen ist uns in der Wohnungswirtschaft ein großes Anliegen. Dafür unterstützen wir die DESWOS, unsere Fachorganisation für wohnungswirtschaftliche Entwicklungszusammenarbeit, seit 1986 Jahren als Mitglied und Spender. Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH ist damit ein langjähriger und treuer Förderer der DESWOS.

Informationen zur Arbeit der DESWOS finden Sie auf www.deswos.de oder

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69 · 50823 Köln
Telefon 0221 57 989 37 · Telefax 0221 57 989 99
public@deswos.de · www.deswos.de

„Ihre Spende kommt an!"

Die DESWOS trägt das wichtigste Gütesiegel für Spendenorganisationen in Deutschland.

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

www.deswos.de

1. Geschäftsverlauf

1.1 Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2019 konnte die deutsche Wirtschaft im zehnten Jahr in Folge wachsen. Allerdings hat die Dynamik des Wachstums deutlich abgenommen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 0,6 % höher als im Vorjahr und damit deutlich unter dem Durchschnitt der vorherigen Jahre 2008 bis 2018 der bei einem Zuwachs von 1,3 % liegt.

Dabei wird deutlich, dass die Konjunktur derzeit geteilt ist. Während sich beispielsweise große Teile der Industrie in einer Rezession befinden, findet die Boomphase der Bauwirtschaft weiterhin kein Ende. Insgesamt betrug der Zuwachs des Baugewerbes 4,0 %, so viel wie seit fünf Jahren nicht mehr. Der Zuwachs der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2019 betrug insgesamt 1,4 % und damit ebenfalls mehr als im Vorjahr (1,1 %).

Innerhalb des Bausektors lag der Zuwachs im Bereich Wohnungsbau bei 4,0 % und damit deutlich über den Nichtwohnbauten (3,5 %) und den gewerblichen Bauten (2,8 %). Lediglich der öffentliche Hoch- und Tiefbau konnte mit einem Zuwachs von 5,1 % eine höhere Wachstumsdynamik aufweisen.

Ein Effekt dieser Entwicklung ist die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe. Auch wenn Sie im vierten Quartal 2019 mit 77 % drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal liegt, ist der Wert weiterhin historisch gesehen auf hohem Niveau. Selbst beim Bauboom in den neunziger Jahren lag die Auslastung im Baugewerbe bei maximal rund 70 % und damit deutlich unter den derzeitigen Werten.

Die hohe Kapazitätsauslastung sorgt gemeinsam mit Lohnsteigerungen für Preiserhöhungen im Baugewerbe. Im Februar 2019 erreichten die Preise für den Neubau von Wohngebäuden einen Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Dies bedeutete den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat diese Dynamik allerdings etwas nachgelassen, sodass auf das gesamte Jahr 2019 gesehen der Anstieg der Wohnungsbaupreise bei 3,8 % lag.

Auch die Anzahl von Baugenehmigungen für den Wohnungsbau liegt ebenfalls weiterhin auf hohem Niveau. Schätzungen zufolge wurden 2019 351.000 neue Wohnungen genehmigt und damit 1,3 % mehr als im Vorjahr. Als Vergleich: 2009 lagen die jährlichen Genehmigungen bei rund 178.000 Wohnungen, also knapp mehr als die Hälfte des Wertes 2019.

Entscheidend für die Situation auf den Wohnungsmärkten ist jedoch auch der sogenannte Bauüberhang. Hierbei handelt es sich um die Anzahl von Wohnungen, die zwar genehmigt, aber bisher nicht fertiggestellt wurden. Von 2008 bis 2019 hat sich der Bauüberhang von 320.000 auf 693.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ende 2019 lag der Bauüberhang bei rund 730.000 Wohnungen.

Die hohe Anzahl an Genehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang sorgen für eine weitere Steigerung der Baufertigstellungen. 2019 wurden fast 300.000 Wohnungen fertiggestellt, was einen Zuwachs zum Vorjahr von 4,1 % bedeutet. Einer Studie des Pestel-Institus zur Folge wird jedoch im Zeitraum 2018 bis 2025 eine jährliche Neubauleistung von 320.000 Wohnungen benötigt, um den Marktbedürfnissen zu entsprechen.

Die Marktbedürfnisse resultieren aus der steigenden Nachfrage nach Wohnraum. Diese kann jedoch lokal sehr unterschiedlich sein und unterliegt verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der jeweiligen demografischen Entwicklung. Auch wenn die Bevölkerungszahl des Kreises Unna im Jahr 2019 weitestgehend konstant geblieben ist, geht die jüngste Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes IT.NRW weiterhin von einem Rückgang der Bevölkerung aus. Dieser Rückgang wird derzeit jedoch wesentlich geringer prognostiziert als noch 2014 und liegt nur noch bei bis zu 2 %. Maßgeblich für die Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch nicht die reine Bevölkerungsgröße, sondern die Anzahl an Haushalten. Insgesamt nimmt die Anzahl an Haushalten in NRW stetig zu, auch weil die durchschnittliche Personengröße je Haushalt weiterhin abnimmt. Eine Abnahme der Haushalte wird nicht vor dem Jahr 2040 erwartet.

1.2 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 01.01.19	4.287	1.596
Zugang 2019	19	23
Abgang 2019	18	2
Bestand am 31.12.19	**4.288**	**1.617**

Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes am 31.12.2019 liegt bei 278.768,44 m². 1.237 Wohnungen waren zum 31.12.2019 öffentlich gefördert.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag im Dezember 2019 bei 5,13 € / m² (Vorjahr: 5,07 €/m²). Die Erhöhung beruht auf Neuvermietungen, Anpassungen nach Modernisierungen und Neubauten.

Am 31.12.2019 standen 4 Wohnungen mit 220,63 m² Wfl. (Vorjahr: 2 WE) länger als 3 Monate leer. Zusätzlich standen 23 Wohnungen mit 1.196,74 m² Wohnfläche leer, die mittelfristig für bestandsersetzende Neubauten abgerissen werden sollen.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2019 bei 322 und ist damit gegenüber 2018 mit 372 Kündigungen deutlich gesunken. Die Fluktuationsquote liegt bei 7,51 % (Vorjahr: 8,68 %).

Zum Jahresabschluss 2019 betrug der Mietrückstand aus den Mietverhältnissen 227 T€. Im Vergleich dazu per 31.12.2018: 209 T€. Der Mietrückstand wurde um 125 T€ wertberichtigt (Vorjahr 104 T€). Die Ausbuchungen uneinbringlicher Mietforderungen betrugen 59 T€ (Vorjahr: 108 T€).

1.3 Neubautätigkeit / Ankauf

Zum 16.02.2019 wurden die letzten 14 der 41 Wohnungen des Lippewohnparks fertiggestellt. Beim Lippewohnpark handelt es sich um hochwertigen Wohnungsbau in der Lüner Innenstadt direkt am Ufer der Lippe.

Im Bau befanden sich 57 Wohnungen und ein Gästeapartment in Selm. Hier entsteht im Rahmen der Regionale 2016 ein neuer Ortskern, der sogenannte

41 Mietwohnungen
Lünen, Lippewohnpark (Foto: Hans Jürgen Landes)

57 Mietwohnungen
Selm, Campus

23 Mietwohnungen
Lünen, Graf-Haeseler-Straße

Campus mit angrenzender Wohnbebauung. 17 der Wohnungen werden öffentlich gefördert errichtet. Die ersten 22 Wohnungen werden zum 16.03.2020 bezugsfertig, die weiteren Wohnungen folgen bis zum Ende des Jahres 2020.

Ebenfalls im Bau befand sich ein bestandsersetzender Neubau in Lünen - In der Geist. Im ersten Bauabschnitt wurden 18 Wohnungen abgerissen. Dafür entstehen 23 neue Wohnungen, davon elf öffentlich gefördert. In Planung befand sich zudem der zweite Bauabschnitt. Hier werden weitere 36 Wohnungen abgerissen und 38 neue Wohnungen entstehen. Die ersten 11 Wohnungen des ersten Bauabschnittes werden voraussichtlich zum 16.08.2020 bezugsfertig.

Zu Ende September 2019 haben wir das Objekt Graf-Haeseler-Straße 35, Lünen - In der Geist mit fünf Wohneinheiten und einer Garage erworben. Das Haus liegt in der Nachbarschaft weiterer Bestandsobjekte.

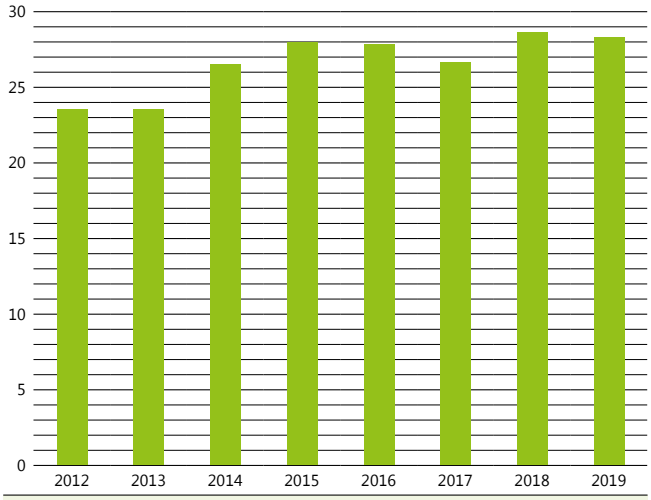
1.4 Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2019 haben wir unsere Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortgesetzt, um den Bestand den Erfordernissen des Marktes und den energetischen Anforderungen anzupassen.

Für Modernisierungen und laufende Instandhaltung verteilen sich die Kosten wie nebenstehend:

Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung	**T€**	**T€**
Fassadensanierung (WDVS und energ. Maßn.)	1.507	
Anbaubalkone	38	
Aktivierungsfähige Kosten insgesamt		**1.546**
Laufende Instandhaltung	1.232	
Sozialetat	35	
Außen- und Treppenhausanstrich	212	
Kosten eigene Handwerker	1.479	
Großinstandhaltung	1.972	
Bad- und Wohnungsmodernisierung	1.400	
Instandhaltungsaufwand		**6.330**
Instandhaltung / Modernisierung Gesamt		**7.876**

Bestandserhaltende Maßnahmen €/m2

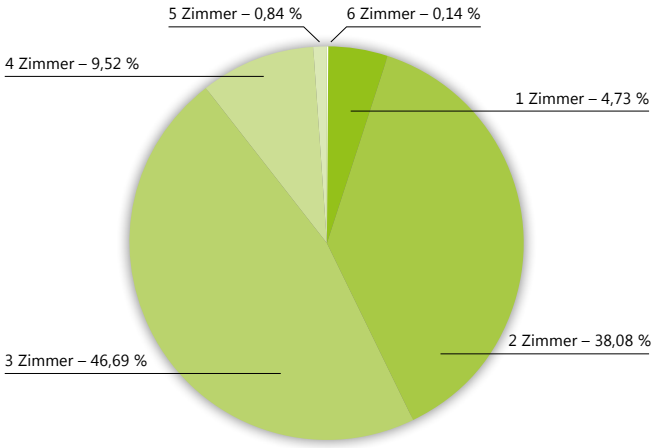


Fenster, Fassadendämmung, elektr. Rollläden, hydr. Abgleich
Lünen, Eschenweg 1, 3, 5, 7

Fenster, Fassadendämmung, elektr. Rollläden, hydr. Abgleich
Lünen, Eschenweg 1, 3, 5, 7

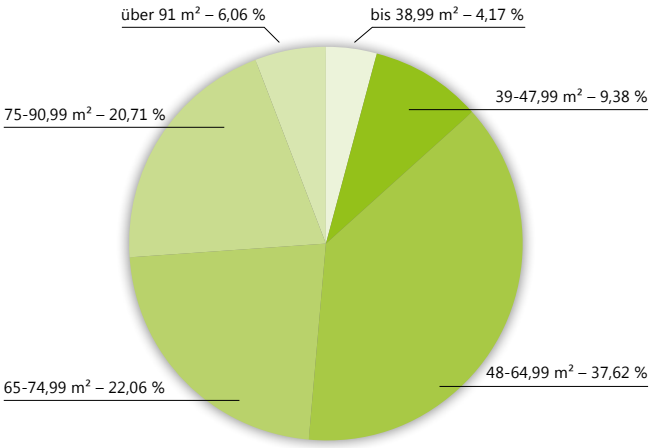
Foto: Hans Jürgen Landes

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

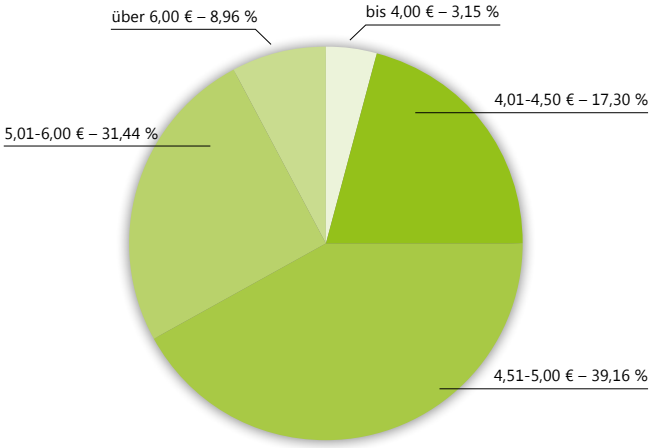


(ohne Küche)

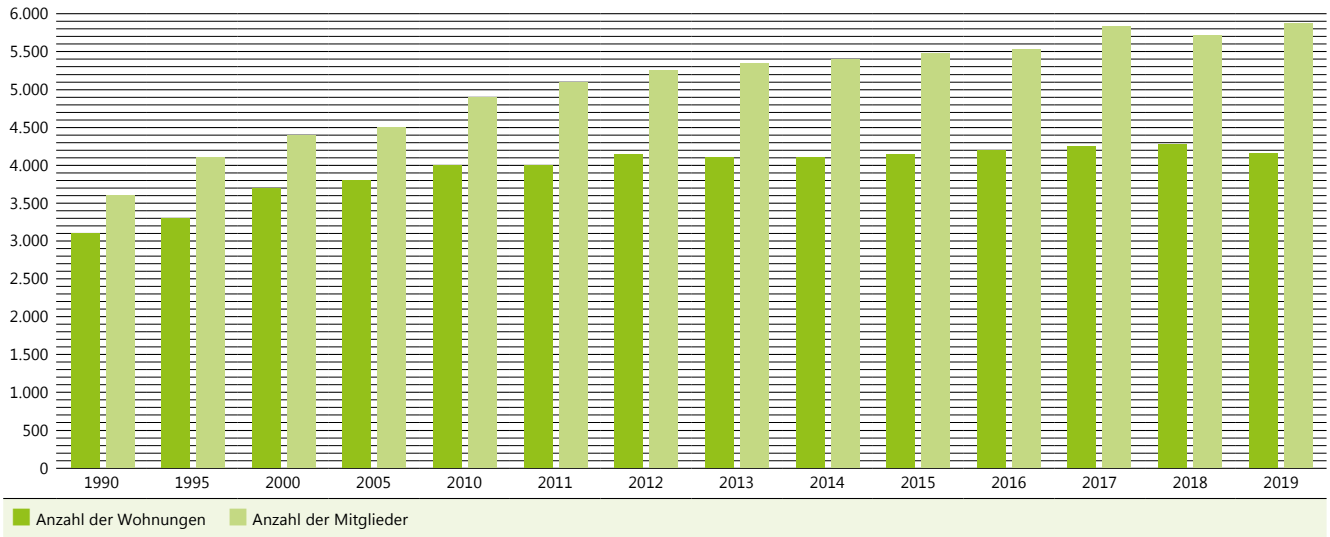
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche



Aufteilung der Wohnungen nach Preis



Entwicklung der Anzahl der Wohnungen / der Anzahl der Mitglieder



1.5 Verwaltung und technische Betreuung durch Dritte

Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, die sowohl die kaufmännische als auch die technische Geschäftsbesorgung für die Genossenschaft übernimmt.

Die Genossenschaft beschäftigt deshalb kein eigenes Personal. Die ausgewiesenen Lohnkosten betreffen Vergütungen für Hausmeistertätigkeiten von Mietern und Pensionszahlungen an einen ehemaligen Mitarbeiter, der vor 1990 bei der Genossenschaft ausgeschieden ist.

	Wohnungen
Lünen	2.853
Bergkamen	194
Lüdinghausen	16
Selm	15
Kamen	1.122
Unna	88
Wohnungen gesamt	**4.288**

1.6 Mitgliederverwaltung

Die Bewegung der Mitgliederzahl und der Genossenschaftsanteile ist aus den nebenstehenden Übersichten zu ersehen.

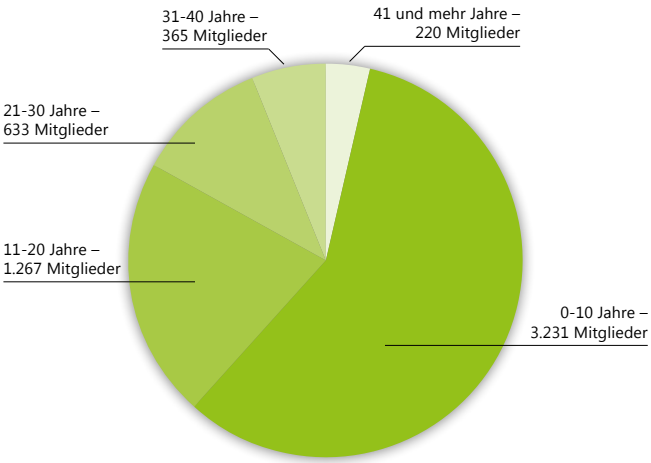
Per 31. Dezember 2019 waren 5.716 Mitglieder mit 29.572 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen. Das sind 1 Mitglied und 1.257 Geschäftsanteile mehr als am 31. Dezember des Vorjahres.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2019 um 631 T€ auf 14.635 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme beträgt 2.858 T€. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 29 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3 T€ erhöht.

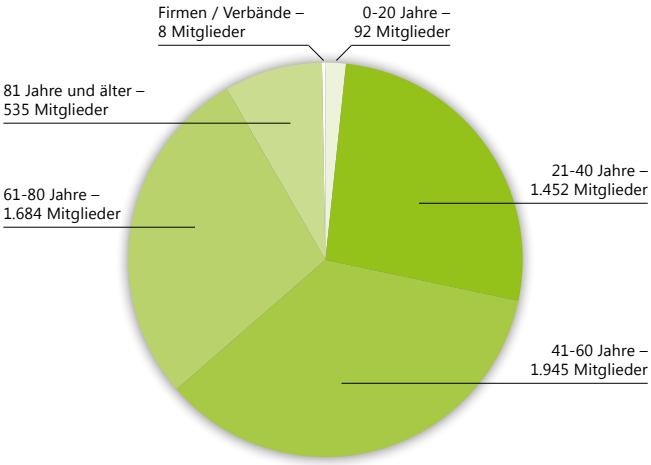
Die Mitgliederstruktur zum 31.12.2019 ergibt sich aus den nebenstehenden Übersichten. Das Durchschnittsalter der Mitglieder zum 31.12.2019 betrug 54,16 Jahre.

Durch einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung am 05.06.2019 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2018. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ist ebenfalls eine Dividendenauszahlung von 4 % vorgeschlagen.

Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder der WBG



Altersstruktur der Mitglieder der WBG



Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	5.715	28.315
Zugang 2019	356	2.580
Abgang 2019	355	1.323
Stand 31.12.2019	**5.716**	**29.572**

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

In der nachfolgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Sachanlagen	150.051	82,4	144.010	82,3	6.041
Finanzanlagen	15.951	8,8	15.951	9,1	0
Summe	**166.002**	**91,2**	**159.961**	**91,4**	**6.041**
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	8	0,0	11	0,0	-3
Bausparguthaben	2.566	1,4	1.910	1,1	656
kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	7.837	4,3	7.704	4,4	133
Flüssige Mittel	5.152	2,8	4.907	3,0	245
Übrige Aktiva	590	0,3	572	0,3	18
Summe	**13.579**	**7,4**	**13.183**	**7,7**	**396**
GESAMTVERMÖGEN	**182.155**	**100,0**	**175.065**	**100,00**	**7.090**
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder	14.635	8,0	14.004	8,0	631
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	50.835	27,9	49.031	28,0	1.804
kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder und gekaufte Anteile	392	0,3	258	0,1	134
Bilanzgewinn	560	0,3	530	0,3	30
Summe	**66.422**	**36,5**	**63.823**	**36,4**	**2.599**
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	66	0,0	67	0,0	-1
Verbindlichkeiten	102.681	56,4	99.471	56,8	3.210
Rechnungsabgrenzungsposten	963	0,5	1.019	0,6	-56
kurzfristig					
Rückstellungen	304	0,2	76	0,0	228
Erhaltene Anzahlungen	8.477	4,7	8.409	4,8	68
Übrige Verbindlichkeiten	3.242	1,8	2.200	1,3	1.042
Summe	**115.733**	**63,6**	**111.242**	**63,5**	**4.491**
GESAMTKAPITAL	**182.155**	**100,0**	**175.065**	**100,0**	**7.090**

Die Bilanzsumme erhöht sich von 175.065 T€ auf 182.155 T€, dies entspricht einer Erhöhung um 4,05 %.

Das Sachanlagevermögen – vorwiegend bebaute Grundstücke – hat sich gegenüber dem Vorjahr absolut um T€ 6.041 erhöht. Den Investitionen bei den Sachanlagen in Höhe von 10.474 T€ stehen Tilgungszuschüsse von T€ 447 und Abschreibungen von 3.920 T€ gegenüber.

Das Finanzanlagevermögen betrifft in Höhe von T€ 15.947 Anschaffungskosten für Anteile an der Tochtergesellschaft WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH und mit T€ 4 Geschäftsanteile an genossenschaftlichen Banken.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Gläubigern; sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.210 erhöht. Zugängen von Darlehen in Höhe von 18.164 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.679 T€, Rückzahlungen/Umfinanzierungen in Höhe von 10.852 T€ sowie verrechnete Tilgungszuschüsse in Höhe von 423 T€ gegenüber. Bezogen auf die Bilanzsumme betragen die langfristigen Verbindlichkeiten 56,4 %; sie haben sich um 0,4 %-Punkte gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten von 963 T€ handelt es sich um über die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

2.2 Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr nachfolgende Deckungsverhältnisse:

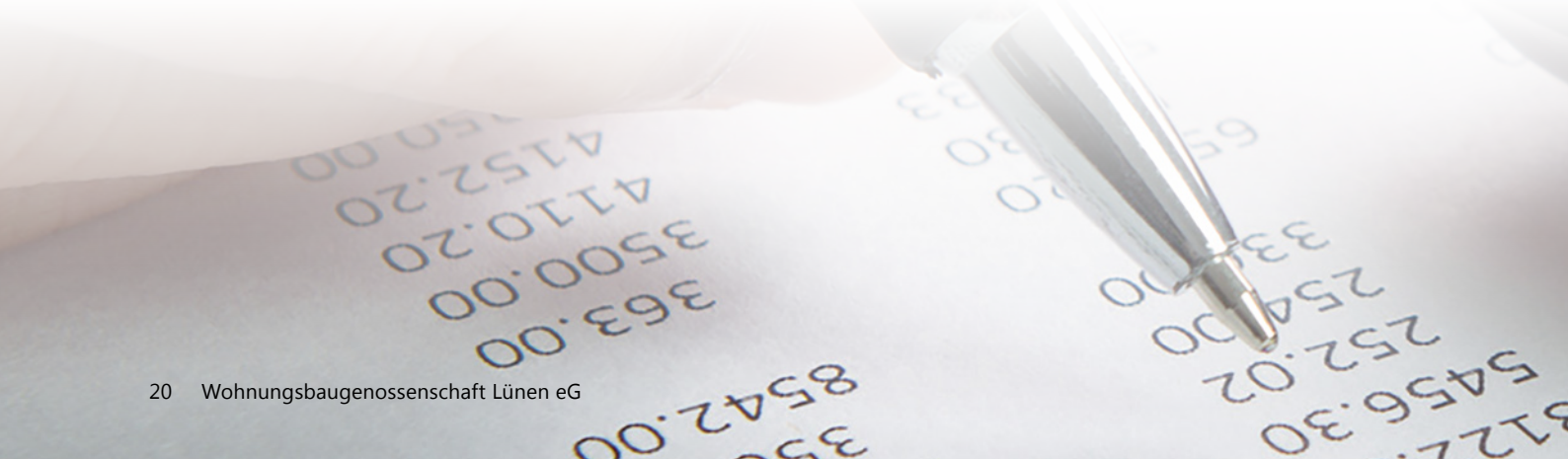
	2019 T€	2018 T€	Differenz T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	168.576	161.882	6.694
Finanzierungsmittel	169.180	163.592	5.588
Deckung	**604**	**1.710**	**-1.106**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	5.152	4.907	245
Übrige Vermögenswerte	8.427	8.276	151
Kurzfristige Verbindlichkeiten	12.975	11.473	1.502
Stichtagsliquidität	**604**	**1.710**	**-1.106**

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

	2019 T€	2018 T€	Differenz T€
Jahresüberschuss	2.364	2.711	-374
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.106	3.876	230
Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1	-34	33
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-152	-170	18
Cashflow	**6.317**	**6.383**	**-66**
Zu- und Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	228	23	205
Zu- / Abnahme sonstiger Aktiva	-148	428	-576
Zu- / Abnahme sonstiger Passiva	1.244	-145	1.389
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**7.641**	**6.689**	**952**
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-10.474	-9.547	-927
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-10.474**	**-9.547**	**-927**
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.164	12.077	6.087
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.679	-3.614	-65
Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-10.852	-5.425	-5.427
Veränderung der Geschäftsguthaben	631	756	-125
Veränderung der Bausparguthaben	-656	-533	-123
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-530	-505	-25
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	**3.078**	**2.756**	**322**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**245**	**-102**	**347**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	**4.907**	**5.009**	**-102**
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**5.152**	**4.907**	**245**

Der Genossenschaft sind im Berichtsjahr Mittel in Höhe von 7.641 T€ aus der laufenden Geschäftstätigkeit und 3.078 T€ aus der Finanzierungstätigkeit zugeflossen. Diese überdeckten den Mittelbedarf aus der Investitionstätigkeit von 10.474 T€ um 245 T€. Hierdurch erhöhte sich der Finanzmittelbestand auf 5.152 T€.



2.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung einschl. Bestandsveränderung	25.925	25.270	665
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	298	335	-37
- übrige Erträge	665	568	97
Gesamtleistung	**26.888**	**26.173**	**715**
Aufwendungen			
- für Hausbewirtschaftung einschließlich Grundsteuern	15.285	14.592	693
- für Lieferungen und Leistungen	2.567	2.668	-101
- Personalaufwendungen	69	57	12
- Abschreibungen	4.107	3.876	231
- Zinsaufwendungen	1.827	1.977	-150
- übrige Aufwendungen	632	247	385
Aufwendungen für Betriebsleistungen	**24.487**	**23.417**	**1.070**
Betriebsergebnis	**2.400**	**2.757**	**-357**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	**12**	**10**	**2**
Steuern von Einkommen und Ertrag	**-49**	**-56**	**7**
Jahresüberschuss	**2.364**	**2.711**	**-347**

Das Betriebsergebnis in Höhe von 2.400 T€ liegt 357 T€ unter dem Vorjahreswert in Höhe von 2.757 T€.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 693 T€ gestiegen, während die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lediglich um 665 T€ stiegen. Die in den Aufwendungen enthaltenen Kosten für Versicherungsfälle sind um 279 T€ gestiegen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus zwei Brandschäden. Die Erstattungen der Versicherung sind in den übrigen Erträgen enthalten.

Die übrigen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 385 T€ gestiegen. Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus Straßenausbaubeiträgen in Höhe von 244 T€ für die eine Rückstellung gebildet wurde und 115 T€ Kosten für den Abbruch und das Umzugsmanagement von zwei Bestandsgebäuden.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2017	2018	2019
Eigenkapitalquote	35,28 %	35,86 %	35,79 %
Eigenkapitalrentabilität	4,96 %	4,34 %	3,63 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,87 %	2,71 %	2,33 %
Leerstandsquote (Wohnraum / ohne abrissbedingte Leerstände)	0,07 %	0,05 %	0,09 %
Fluktuationsquote	7,54 %	8,68 %	7,51 %
Erlösschmälerungsquote	0,92 %	0,92 %	1,14 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	15,24	16,23	17,09
Planmäßige Tilgung	3.180 T€	3.614 T€	3.679 T€
Cashflow	**7.873 T€**	**6.383 T€**	**6.317 T€**

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Insbesondere werden Wohnungsleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von langfristigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten und der Analysierung und Bewertung unseres Wohnungsbestandes werden spezielle Programme eingesetzt. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Die vorgenannten Programme ermöglichen eine stabile Berechnungsgrundlage für die gewünschten Auswertungen und Vorausberechnungen.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung auf die Nachfrage nach Wohnraum. Verschiedene Studien prognostizieren einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung für unser Wirkungsgebiet. Zudem steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung. Diesem Trend entgegen steht die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Die Mieten im Kreis Unna haben sich in den letzten Jahren nur moderat entwickelt.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Darlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zudem erhöhen wir bei Prolongationen oder Umfinanzierungen regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

Forderungsausfälle versuchen wir durch das Einholen von Bonitätsauskünften und ein zielgerichtetes Forderungsmanagement zu minimieren. Das Risiko wird durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten angepasst und verbessert. Neben der Modernisierung von Wohnungen stehen insbesondere auch energetische Maßnahmen im Fokus. Zudem arbeiten wir kontinuierlich an der Weiterentwicklung als modernes Dienstleistungsunternehmen. Darüber hinaus ergeben sich durch die Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere bei Neuvermietung, Mietanpassungsspielräume.

Ebenso sehen wir den Neubau von Wohnungen als Entwicklungschance für unseren Wohnungsbestand. Obwohl der regionale Wohnungsmarkt durchaus über preisgünstigen Wohnraum verfügt, handelt es sich hierbei häufig um Wohnungsbestände, die aufgrund struktureller und qualitativer Defizite nur bedingt marktfähig sind. Daher besteht trotz der zuvor genannten demografischen Entwicklung ein Bedarf an qualitätsvollem und barrierefreiem Wohnraum. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnfläche zunimmt. Die NRW Bank geht derzeit für den Kreis Unna aufgrund der demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von einem Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von rund 4.000 bis 6.000 Wohnungen aus.

Um gewachsene Quartiere zukunftsfähig zu halten, werden wir zukünftig auch regelmäßig den Abriss von Altobjekten und dafür bestandsersetzenden Neubau prüfen. Durch die neuen barrierefreien Wohnungen erhalten langjährige Mitglieder die Chance, auch weiterhin in ihrem Quartier wohnen zu können. In der Regel werden die Grundstücke heute baulich besser genutzt als das in der Vergangenheit der Fall war. Das wirkt sich wiederum positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung aus.

4. Prognosebericht

4. Prognosebericht

Wir erwarten für 2020 ein Jahresergebnis in Höhe von 2.625 T€.

Die größte Herausforderung der nächsten Jahre sehen wir in der für unseren Tätigkeitsbereich prognostizierten demografischen Entwicklung. Hierauf stellen wir uns insbesondere durch Investitionen in unseren Wohnungsbestand ein. Grundsätzlich werden unsere Mietwohnungen bei Mieterwechsel saniert. So erneuern wir bei Bedarf die Elektroinstallation, Wasserleitungen, Bäder, Innentüren und überarbeiten Fußböden und Grundrisse. Bei Erdgeschosswohnungen und Gebäuden mit Aufzug sanieren wir die Bäder so weit wie möglich behindertengerecht. Ein besonderes Augenmerk legen wir auf das Wohnumfeld. Mietermitbestimmung bei der Farbgestaltung von Gebäuden, der Sanierung des Wohnumfeldes sowie der regelmäßigen Schulung und Einbindung der Mietervertreter gehören auch weiterhin zum selbstverständlichen Handeln der Genossenschaft. Dazu gehören auch die ständige Überprüfung und Erweiterung unseres Mieterservices.

Bei Neubaumaßnahmen berücksichtigen wir Heizsysteme für regenerative Energien wie z. B. Erdwärme und setzen Wärmepumpen und Solaranlagen ein. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen konzentrieren wir uns weiterhin auf die Wohnformen der Zukunft, zum Beispiel generationsübergreifendes Wohnen mit Service. Auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau spielt hierbei eine gewichtige Rolle.

Lünen, 26.02.2020

Heubrock Klencz Kolodziejski

- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2019 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Er ist seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht nachgekommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Hierzu bedient er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungskommission
- Wohnungskommission

Er ließ sich vom Vorstand über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichten und gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in fünf internen Sitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung und Wohnungsbetreuung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die Neubautätigkeit, der Erwerb von Grundstücken sowie die Öffentlichkeitsarbeit und Mitwirkung bei der Programmvorbereitung von Unternehmensveranstaltungen.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 05.06.2019 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018, dem Lagebericht 2018 sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2017 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schieden Ingrid Mergelkuhl und Heiko Rautert aus

Zudem legte der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates Günter Klencz sein Mandat nieder, da er zum 01.01.2020 in den nebenamtlichen Vorstand berufen wurde. Neben der einstimmigen Wiederwahl der beiden Erstgenannten wurde zudem Prof. Dr. Christian Melchers, ebenfalls einstimmig, neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019 einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes 2018 durchgeführt. Die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Lünen, im April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Dr. Prinz

Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2019

– Bilanz
– Gewinn- und Verlustrechnung
– Anhang

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.953.711,07		138.973.527,86
2. Grundstücke mit anderen Bauten	186.129,18		195.385,18
3. Grundstücke ohne Bauten	131.023,55		131.023,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.201.410,00		1.355.481,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.858,00		91.167,00
6. Anlagen im Bau	7.374.601,02		3.217.548,95
7. Bauvorbereitungskosten	132.749,58		46.186,23
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	150.050.482,40	0,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00		15.947.000,00
2. Andere Finanzanlagen	3.910,00	15.950.910,00	3.910,00
Anlagevermögen insgesamt		**166.001.392,40**	**159.961.229,77**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.837.222,37		7.704.150,43
2. Andere Vorräte	0,00	7.837.222,37	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.490,56		104.956,88
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.440,09		64.617,93
3. Sonstige Vermögensgegenstände	460.891,07	598.821,72	413.535,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten	5.151.657,67		4.906.836,43
2. Bausparguthaben	2.565.986,99	7.717.644,66	1.910.018,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		**182.155.081,15**	**175.065.345,38**

Passivseite		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	254.967,58		213.715,35
2.	der verbleibenden Mitglieder	14.635.437,20		14.004.143,88
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	137.273,71	15.027.678,49	44.252,93
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 28.680,32 €			(25.664,28)
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	6.286.500,00		6.050.200,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 236.300,00 €			(271.100,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	11.248.700,00		11.187.700,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 61.000,00 €			(117.200,00)
3.	Andere Ergebnisrücklagen	33.019.381,62	50.554.581,62	31.528.463,81
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.225.967,19 €			(1.527.812,82)
	davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 264.950,62 €			(252.281,29)
III.	**Bilanzgewinn/Bilanzverlust**			
1.	Jahresüberschuss	2.363.515,82		2.710.964,69
2.	Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.523.267,19	840.248,63	1.916.112,82
	Eigenkapital insgesamt		**66.422.508,74**	**63.823.327,84**
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen	65.710,00		67.230,00
2.	Steuerrückstellungen	3.726,00		20.119,00
3.	Sonstige Rückstellungen	300.440,75	369.876,75	55.578,87
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.485.940,68		87.241.110,09
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.321.652,44		12.267.915,14
3.	Erhaltene Anzahlungen	8.477.409,14		8.409.387,80
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	120.058,32		114.154,77
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.033.894,07		1.079.420,54
6.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	860.877,35		901.416,48
7.	Sonstige Verbindlichkeiten	99.495,66	114.399.327,66	66.856,85
	davon aus Steuern: 11.845,17 €			(0,00)
	Rechnungsabgrenzungsposten		963.368,00	1.018.828,00
Bilanzsumme			**182.155.081,15**	**175.065.345,38**

Gewinn- und Verlustrechnung **für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019**	**Geschäftsjahr**		**Vorjahr**
	€	**€**	**€**
1. Umsatzerlöse			
a) aus Hausbewirtschaftung	25.791.409,20		25.229.769,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	297.821,81	26.089.231,01	335.091,78
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		133.071,94	40.533,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		665.104,07	568.273,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.324.520,45		13.647.715,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.566.720,19	16.891.240,64	2.668.196,71
Rohergebnis		**9.996.166,38**	**9.857.756,17**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	45.046,79		43.992,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	24.126,61	69.173,40	12.742,64
davon für Altersversorgung: 11.322,19 €			(184,03)
6. Abschreibungen			
a) auf Sachanlagen		4.107.015,70	3.875.915,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		631.633,09	247.023,61
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		130,15	133,35
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.015,36	9.946,59
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.827.457,18	1.976.909,35
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		49.360,88	56.370,88
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		**3.323.671,64**	**3.654.881,17**
12. Sonstige Steuern		960.155,82	943.916,48
Jahresüberschuss		**2.363.515,82**	**2.710.964,69**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.523.267,19	1.916.112,82
Bilanzgewinn		**840.248,63**	**794.851,87**

A. Allgemeine Angaben

1. Die Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG hat ihren Sitz in 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist eingetragen im GnR Nr. 456 beim Amtsgericht Dortmund.

2. Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

3. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Anlagevermögen
Der Ansatz des Sach- und Finanzanlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die Abschreibung erfolgt bei Wohngebäuden auf der Grundlage einer 60-jährigen Nutzungsdauer. Im modernisierten Althausbesitz beträgt die Nutzungsdauer 85 Jahre. Bei Einzelgaragen ist eine Nutzungsdauer von 15 Jahren unterstellt. Bei umfangreich modernisierten Gebäuden wird die Nutzungsdauer auf 15 bzw. 20 Jahre neu festgelegt.

Die technischen Anlagen wurden wie folgt abgeschrieben:
- Maschinen in Wohngebäuden auf 8 Jahre, Kurventreppenlift auf 11 Jahre, Photovoltaikanlagen auf 20 Jahre

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde wie folgt abgeschrieben:
- Hausmeistergeräte auf 5 Jahre
- Die Apartmenteinrichtungen werden auf 10 Jahre abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von 12.500,00 € aufgrund von Minderwertentschädigungen von der RAG vorgenommen worden.

2. Umlaufvermögen
Forderungen und unfertige Leistungen sind zum Nennwert angesetzt, Ausfallrisiken wurde durch Pauschalwertberichtigung angemessen Rechnung getragen.

3. Pensionsrückstellungen
Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G und zusätzlich für die Berechnung des Unterschiedsbetrags zwischen alten und neuen Rechnungsgrundlagen die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 2,71 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,97 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Rententrend von 1,75 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt 1.705,00 €.

4. Sonstige Rückstellungen
Hier wurde der in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Für die EK02-Abgeltungssteuer, beschlossen durch das Jahressteuergesetz 2008, wurde keine Rückstellung gebildet, da vom Antragswahlrecht zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage (§ 34 Abs.16 KStG) Gebrauch gemacht wird. Der Antrag wurde am 01.07.2008 gestellt.

5. Verbindlichkeiten
Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag.

6. Rechnungsabgrenzung
Die Tilgungsnachlässe der NRW Bank wurden abgegrenzt und werden über die Laufzeit des jeweiligen Bewilligungsbescheides als Umsatzerlöse aus der HBW aufgelöst. Der Auflösungsbetrag im Geschäftsjahr 2019 beträgt 55.460,00 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen" sind 7.837.222,37 € (Vorjahr: 7.704.150,43 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Es bestehen Forderungen in Höhe von 8.313,28 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

4. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

5. In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichem Umfang enthalten:

   Rückstellung für noch anfallende Kosten in Höhe von 243.556,22 €. Es handelt sich um Ausbaubeiträge Wehrenboldstraße.

   Rückstellungen für die zu erwartenden Prüfungskosten und der Abschlussarbeiten für den Jahresabschluss 2019.

6. Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten bestehen nicht.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im Posten Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen i. H. von 12.500,00 € enthalten.

2. Im Posten sonstige betriebliche Aufwendungen sind 243.556,22 € für noch anfallende Kosten (Ausbaubeiträge) enthalten.

3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" beinhaltet 3.010,00 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Pensionsrückstellung, im Vorjahr 4.405,00 €.

4. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2019 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	91.485.940,68	3.289.900,65	88.196.040,03	12.280.633,07	75.915.406,96	91.452.345,43	GPR*
Vorjahreswerte	87.241.110,09	3.095.677,31	84.145.432,78	11.719.724,28	72.425.708,50	87.239.226,29	
gegenüber anderen Kreditgebern	11.321.652,44	593.836,97	10.727.815,47	2.431.493,60	8.296.321,87	11.316.685,63	GPR*
Vorjahreswerte	12.267.915,14	610.524,40	11.657.390,74	2.272.998,93	9.384.391,81	12.262.818,52	
erhaltene Anzahlungen	8.477.409,14	8.477.409,14	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	8.409.387,80	8.409.387,80	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	120.058,32	120.058,32	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	114.154,77	114.154,77	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.033.894,07	2.033.894,07	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.079.420,54	1.079.420,54	0,00	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verb. Unternehmen	860.877,35	860.877,35	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	901.416,48	901.416,48	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	99.495,66	99.495,66	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	66.856,85	66.856,85	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**114.399.327,66**	**15.475.472,16**	**98.923.855,50**	**14.712.126,67**	**84.211.728,83**	**102.769.031,06**	
Vorjahreswerte	**110.080.261,67**	**14.277.438,15**	**95.802.823,52**	**13.992.723,21**	**81.810.100,31**	**99.502.044,81**	

*) GPR = Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	31.12.2019
	€	€	€	€	€
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.886.360,33	1.785.753,35	-154.405,39	-6.822,44 4.121.634,00	245.632.519,85
Grundstücke mit anderen Bauten	735.152,48	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	735.152,48
Grundstücke ohne Bauten	131.023,55	0,00	0,00	0,00 0,00 0,00	131.023,55
Technische Anlagen und Maschinen	3.069.102,37	0,00	0,00	0,00	3.069.102,37
Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.545,00	3.000,00	-1.783,81	0,00	308.761,19
Anlagen im Bau	3.217.548,95	8.226.722,82	0,00	51.963,25 -4.121.634,00	7.374.601,02
Bauvorbereitungskosten	46.186,23	131.704,16	0,00	-45.140,81	132.749,58
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	247.392.918,91	**10.147.180,33**	**-156.189,20**	**4.173.597,25** **-4.173.597,25**	**257.383.910,04**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.947.000,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00
Beteiligungen	11.248,42	0,00	-11.248,42	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.910,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00
	15.962.158,42	0,00	-11.248,42	0,00	15.950.910,00
Anlagevermögen gesamt	**263.355.077,33**	**10.147.180,33**	**-178.686,04**	**0,00** **4.173.597,25** **-4.173.597,25**	**273.334.820,04**

Abschreibungen					Buchwerte	
(kumuliert) 01.01.2019	des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
		Abgängen	Umbuchungen (+ / -)			
€	€	€	€	€	€	€
100.912.832,47	3.920.380,70	-154.404,39	0,00	104.678.808,78	140.953.711,07	138.973.527,86
539.767,30	9.256,00	0,00	0,00	549.023,30	186.129,18	195.385,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131.023,55	131.023,55
1.713.621,37	154.071,00	0,00	0,00	1.867.692,37	1.201.410,00	1.355.481,00
216.378,00	23.308,00	-1.782,81	0,00	237.903,19	70.858,00	91.167,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.374.601,02	3.217.548,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.749,58	46.186,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
103.382.599,14	**4.107.015,70**	**-156.187,20**	**0,00**	**107.333.427,64**	**150.050.482,40**	**144.010.319,77**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.947.000,00	15.947.000,00
11.248,42	0,00	-11.248,42	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.910,00	3.910,00
11.248,42	0,00	-11.248,42	0,00	0,00	15.950.910,00	15.950.910,00
103.393.847,56	**4.107.015,70**	**-167.435,62**	**0,00**	**107.333.427,64**	**166.001.392,40**	**159.961.229,77**

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen: Geschäftsjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen: Vorjahr €
a) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar für Finanzierungsmittel des Tochterunternehmens	9.373.108,43	10.024.812,70	0,00	0,00
b) Patronatserklärung für Finanzierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen des Tochterunternehmens	1.257.696,64	1.036.536,25	0,00	0,00
c) Mitverpflichtung aus einem Darlehensverhältnis des Tochterunternehmens für die GbR „Rathaus Lünen"	7.743.596,11	7.743.596,11	0,00	0,00
Valutierte Haftungssumme	3.280.520,48	3.876.836,12	0,00	0,00
d) Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Endgültige Fertigst. d. Erschl.-Anlage	200.000,00	200.000,00	0,00	0,00
e) Stadt Selm, Vertragserfüllungsbürgschaft Erschließung Aktive Mitte Campus Kanal-und Entwässerungsanlage	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00

Mit einer Inanspruchnahme durch das Tochterunternehmen bezüglich der Patronatserklärung und der Mitverpflichtungen wird nicht gerechnet, da sich das Tochterunternehmen positiv entwickelt.

2. Sicherungsgeschäfte

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Beteiligung

Die Genossenschaft hält eine 100%ige Beteiligung an dem Tochterunternehmen, der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, 44534 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11. Das Stammkapital beträgt 52.000,00 € und die Kapitalrücklage 15.895.000,00 €. Gegenstand der Tochtergesellschaft ist die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Einrichtung, Durchführung und Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Grundstücken und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist darüber hinaus berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, welche den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich auch an anderen Unternehmen zur Förderung des Unternehmenszwecks beteiligen. Gemäß dem am 10.12.1990 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag hat die Tochtergesellschaft seit 01.01.1991 sämtliche Dienstleistungen für die Genossenschaft übernommen.

Das Tochterunternehmen schließt im Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 426.536,13 €. Im Vorjahr wurde ein Jahresüberschuss von 245.538,67 € ausgewiesen. Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital des Tochterunternehmens 17.971.356,88 € (Vorjahr: 17.544.820,75 €).

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für begonnene Bauten entstehen bis zur Baufertigstellung nach derzeitigem Stand finanzielle Verpflichtungen, die nicht bilanziert sind, in Höhe von 8.700.000,00 €.

E. Weitere Angaben

1. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

2. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.363.515,82 € einen Betrag von 1.523.267,19 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 840.248,63 € für eine Dividendenauszahlung von 4 % in Höhe von 560.165,76 € zu verwenden. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den Restbetrag in Höhe von 280.082,87 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Lünen, 26.Februar 2020

R. Heubrock G. Klencz W. Kolodziejski

- Der Vorstand -

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu angemessenen Preisen.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften, steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.711 gegenüber T€ 3.023 im Vorjahr. Das Ergebnis wird mit T€ 2.657 (Vorjahr: T€ 3.080) durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Höhe des Jahresergebnisses wird maßgeblich durch das zur nachhaltigen Vermietbarkeit erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsvolumen der Genossenschaft beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2018 sind für Instandhaltungsmaßnahmen T€ 6.149 gegenüber T€ 5.657 im Vorjahr verausgabt worden. Die gesamten Ertragsausfälle haben sich bei einer Leerstandsquote von 0,7 % am 31. Dezember 2018 von 1,0 % auf 0,9 % der Miet- und Umlageerträge vermindert.

Die Vermögens- und die Finanzlage sind geordnet.

Die Genossenschaft hält zur Sicherung der Steuerbefreiung eine 100%ige Beteiligung an der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH sowie gemeinsam mit einem Partnerunternehmen eine mittelbare Beteiligung an der GBR Rathaus Lünen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 246 (Vorjahr: T€ 254) aus.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 13. Juni 2019

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

gez.	gez.
Dr. Ranker	Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH

Gründung der Gesellschaft
22. März 1990

Eintragung
in das Handelsregister
24. Juli 1990

Handelsregister-Nr. 17252
beim Amtsgericht Dortmund

Sitz der Gesellschaft
Kurt-Schumacher-Straße 11
44534 Lünen
Telefon 02306 70 06-0
Telefax 02306 70 06-55
www.wbg-luenen.de
info@wbg-luenen.de

Prüfungsverband
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Beteiligungen
„GbR Rathaus Lünen“
zu 50 Prozent

Mitgliedschaften

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.,
Innere Kanalstraße 69, Köln

AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.,
Heinrichstraße 169 b, Düsseldorf

Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, Düsseldorf

Verein der Freunde und Förderer
des Ausbildungswerks der
Wohnungswirtschaft e.V.,
Springorumallee 20, Bochum

Versorgungswerk der
Wohnungswirtschaft e.V. (VDW),
Leibnizufer 19, Hannover

Industrie- und Handelskammer
zu Dortmund
Märkische Straße 120, Dortmund

Verwaltungsberufsgenossenschaft
Deelbögenkamp 4, Hamburg

Münchener Hypothekenbank eG
Karl-Scharnagl-Ring 10, München

Handwerkskammer zu Dortmund
Reinoldistraße 7-9, Dortmund

Volksbank eG
Am Moselbach 9, Waltrop

Bund der Steuerzahler
Nordrhein-Westfalen e.V.
Schillerstraße 14, Düsseldorf

Cityring Lünen e.V.
Lange Straße 79, Lünen

Vorstand

Ing. Rainer Heubrock,
hauptamtlich mit Vorsitz

Bernd-Peter Menke,
nebenamtlich bis 31.12.2019

Günter Klencz,
nebenamtlich ab 01.01.2020

Wilfried Kolodziejski,
nebenamtlich

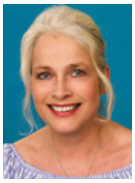
Aufsichtsrat

Günter Klencz,
städt. Beigeordneter i. R.,
Vorsitzender bis 05.06.2019

Dr. Felix Prinz,
Rechtsanwalt,
stellvertretender Vorsitzender bis
05.06.2919, Vorsitzender ab 06.06.2019

Heiko Rautert,
Sparkassendirektor,
stellvertretender Vorsitzender
ab 06.06.2019

Georg Hübscher,
Verwaltungsbeamter a. D.



Ingrid Mergelkuhl,
Justizbeamtin

Theodor Wältermann,
Vermessungsingenieur i. R.

Prof. Dr. Christian Melchers ,
Geologe
ab 06.06.2019

Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH

Die Aufgabe des Unternehmens nach § 2 des Gesellschaftsvertrages ist die Bewirtschaftung gewerblich genutzter Objekte, die Errichtung, Durchführung und Verwertung von Bauvorhaben aller Art, insbesondere von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, Bevorratung unbebauter Grundstücke, Verwaltung von eigenen und fremden Wohngebäuden, Grundstücken und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft ist berechtigt, auch sonstige Geschäfte zu betreiben, die den Gesellschaftszweck fördern.

Die Gesellschaft soll es der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG ermöglichen, solange eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne des Körperschaftsteuergesetzes zu sein oder zu bleiben, wie dies von den Gremien gewünscht wird.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 52.000 € und ist in voller Höhe von der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG übernommen.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der Gesellschaft sind personenidentisch mit den entsprechenden Gremien der Genossenschaft. Durch die bestehende Personalunion von Aufsichtsrat und Vorstand bzw. Geschäftsführung bleibt auch in der Tochtergesellschaft die Willensbildung der Mitglieder der Genossenschaft gewährleistet. Die Unternehmenspolitik ist nach wie vor am Genossenschaftsgesetz ausgerichtet.

Beide Unternehmen erfüllen den Förderauftrag zugunsten der Mitglieder.

1. Geschäftsverlauf

1.1 Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des vermietbaren Bestandes:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Bestand am 01.01.2019	232	62	204
Zugang 2019	11		6
Abgang 2019	3		3
Bestand am 31.12.2019	**240**	**62**	**207**

Die Wohn- und Gewerberäume haben zum 31.12.2019 19.850,66 m² Wohnfläche und 14.997,14 m² Nutzfläche. 19 der 240 Wohnungen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert. Der Wohnungsbestand besteht zu 36,25 % (87 WE) aus vermieteten Einfamilienhäusern.

Der Wohnungsbestand verteilt sich auf die Städte Lünen (124 WE), Kamen (63 WE), Bergkamen (6 WE) und Selm (47 WE).

Die Sollmieten erhöhten sich auf 2.985 T€ in 2019 gegenüber dem Vorjahr mit 2.949 T€ um 36 T€.

Zum 31.12.2019 standen keine Wohnung (Vorjahr: keine Wohnung) und 7 Gewerberäume mit 710,23 m² Nutzfläche (Vorjahr: 7 Gewerberäume mit 710,23 m²) länger als 3 Monate leer.

Die Zahl der Wohnungskündigungen liegt im Jahr 2019 bei 21 und ist damit gegenüber 2018 mit 25 Kündigungen leicht gesunken. Die Kündigungsquote liegt bei 10,14 % (Vorjahr: 10,78 %).

Aus dem Anlagevermögen wurden zwei Eigentumswohnungen und ein Reihenhaus sowie drei dazugehörige Garagen verkauft.

1.2 Eigentums- und Erschließungsmaßnahmen

Im Umlaufvermögen befinden sich zwei unbebaute Flächen mit 12.197 m² und 25.723 m² Bauerwartungsland. Hier sind die Schaffung von Baurecht und die anschließende Erschließung und Vermarktung der Grundstücke vorgesehen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Erschließungsanlage Lünen, Lippewohnpark, abgeschlossen und abgerechnet. Eine weitere Anlage, Selm, Campus, wird voraussichtlich 2021 fertiggestellt.

57 Mietwohnungen
Selm, Campus

Mehrfamilienhaus
Lünen-Horstmar, Querstraße

1.3 Neubautätigkeit für Bestand

Zum 01.05.2019 wurden der Bau von einem Mehrfamilienhaus für Flüchtlinge mit 9 Wohneinheiten, sowie zwei Doppelhaushälften für kinderreiche Familien in Lünen-Horstmar fertiggestellt. Beide Maßnahmen wurden durch öffentliche Mittel gefördert. Das Mehrfamilienhaus wurde durch die Stadt Lünen angemietet und belegt.

1.4 Fremdverwaltung

Zum 31.12.2019 verwalteten wir 47 Eigentumswohnungen und 37 Tiefgaragenplätze von Fremdeigentümern in 12 Eigentümergemeinschaften.

DHH
Lünen-Horstmar, Querstraße

1.5 Erbbaurechte

Am 31.12.2019 verwaltete die Gesellschaft Erbbaurechte mit 34.397 m² Grundstücksfläche und einem Buchwert von 2.843 T€ (Vorjahr: 3.007 T€). Der Ertrag aus Erbbauzinsen betrug 2019 142 T€ (Vorjahr: 143 T€). Im Geschäftsjahr wurden Erbbaugrundstücke mit 1.921,25 m² verkauft.

Seit 1997 wurden bei der Ausgabe von Erbbaurechten die notariellen Verträge umgestellt. Danach sind bei einem Heimfall bei der Immobilienbewertung die vom Erbbaunehmer gezahlten Erschließungskosten entsprechend zu berücksichtigen. Bisher fielen die Erschließungskosten dem Erbbaugeber zu. Für die bis 1997 ausgegebenen Erbbaurechte wurden Rechnungsabgrenzungsposten gebildet, die über die Laufzeit des Erbbaurechtes gewinnerhöhend aufgelöst werden. Per 31.12.2019 betrug die Rechnungsabgrenzung 241 T€ (Vorjahr: 253 T€).

1.6 Geschäftsbesorgung

Mit Datum vom 10.12.1990 hat die Gesellschaft mit dem Mutterunternehmen einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages erfolgt seit 01.01.1991 die Verwaltung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG, der zum 31.12.2019 4.288 Wohnungen und 1.617 Garagen / Stellplätze umfasste.

1.7 Beteiligungen

Zusammen mit der Bauverein zu Lünen Beteiligungs GmbH gründeten wir mit einem Anteil von je 50,0 % die „GbR Rathaus Lünen". Mit Erbbauvertrag vom 18.12.2002 hat die Gesellschaft das Rathaus der Stadt Lünen erworben und über die Laufzeit des Erbbauvertrages an die Kommune wieder vermietet. Aufgabe der Gesellschaft ist nach den im Frühjahr 2005 abgeschlossenen Sanierungsarbeiten die Bewirtschaftung des Lüner Rathauses. Die GbR hat ihren Geschäftsbetrieb mit Zahlung des Kaufpreises zum 31.12.2002 aufgenommen.

Rathaus Lünen

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögenslage

In der nachfolgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	62	0,13	44	0,10	18
Sachanlagen	37.956	81,71	38.524	83,19	-568
Finanzanlagen	4	0,01	4	0,01	0
Summe	**38.022**	**81,85**	**38.572**	**83,30**	**-550**
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabrenzungsposten					
langfristig					
Forderungen	201	0,43	194	0,42	7
Bausparguthaben	70	0,15	62	0,13	8
Rechnungsabgrenzungsposten	61	0,13	68	0,15	-7
mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke/Erschließungsmaßnahmen	2.879	6,20	3.361	7,26	-482
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	987	2,12	924	2,00	63
Flüssige Mittel	3.215	6,92	2.057	4,44	1.158
Übrige Aktive	1.016	2,19	1.073	2,32	-57
Summe	**8.429**	**18,15**	**7.739**	**16,72**	**690**
GESAMTVERMÖGEN	**46.451**	**100,00**	**46.311**	**100,00**	**140**
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
langfristig					
Gezeichnetes Kapital	52	0,11	52	0,11	0
Kapitalrücklage/Bilanzgewinn	17.918	38,57	17.493	37,77	425
Summe	**17.970**	**38,68**	**17.545**	**37,88**	**425**
Fremdkapital					
langfristig					
Rückstellungen	6.457	13,90	5.808	12,54	649
Verbindlichkeiten	19.867	42,77	20.771	44,85	-904
Rechnungsabgrenzungsposten	526	1,13	253	0,55	273
mittelfristig					
Erhaltene Anzahlungen	0	0,00	590	1,27	-590
kurzfristig					
Rückstellungen	260	0,56	257	0,55	3
Erhaltene Anzahlungen	801	1,72	782	1,69	19
Übrige Verbindlichkeiten	570	1,23	305	0,66	265
Summe	**28.481**	**61,31**	**28.766**	**62,11**	**-285**
GESAMTKAPITAL	**46.451**	**100,00**	**46.311**	**100,00**	**140**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 140 T€ auf einen Wert von 46.451 T€ erhöht, dies bedeutet eine Steigerung um 0,3 %.

Unter den unfertigen Leistungen werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten mit 800 T€ ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses um 425 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 38,68 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 904 T€. Maßgeblich hierfür ist die planmäßige Rückzahlung der Finanzierungsmittel.

2.2 Finanzlage

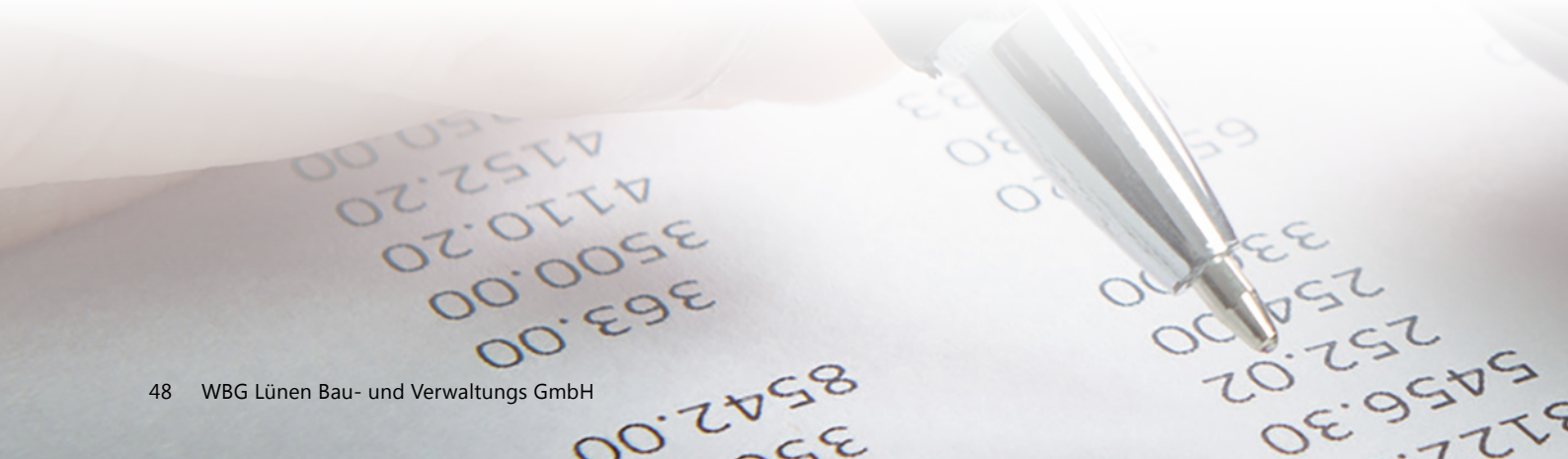
Die Aufgliederung der Bilanz zum 31.12.2019 nach Fristigkeiten zeigt folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Differenz T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	38.354	38.896	-542
Finanzierungsmittel	44.820	44.377	443
Deckung	**6.466**	**5.481**	**985**
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2.879	3.361	-482
Finanzierungsmittel	0	590	-590
Deckung	**-2.879**	**-2.771**	**-108**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	3.215	2.057	1.158
Übrige Vermögenswerte	2.003	1.997	6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.631	1.344	287
Stichtagsliquidität	**3.587**	**2.710**	**877**

Die in der Bilanz zum 31.12.2019 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Überdeckung von 6.466 T€ sorgt auch für die Vorfinanzierung im mittelfristigen Bereich. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2019 gegeben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Gesellschaft in 2019 im Vergleich zum Vorjahr:

	2019 T€	2018 T€	Differenz T€
- Jahresüberschuss	425	246	179
- Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.202	1.233	-31
- Zu- und Abnahme der langfristigen Rückstellungen	649	650	-1
- Veränderungen der langfristigen passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-12	-4	-8
- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	285	0	285
Cashflow	**2.549**	**2.125**	**424**
- Zu- und Abnahme mittel- und kurzfristiger Rückstellungen	3	51	-48
- Gewinn aus Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	-282	-90	-192
- Zu- und Abnahme Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	482	943	-461
- Zu- / Abnahme der erh. Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke / Erschließungsmaßnahmen	-590	-1.732	1.142
- Zu- und Abnahme sonstiger Aktiva	-6	-333	327
- Zu- und Abnahme sonstiger Passiva	284	-120	404
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.440**	**844**	**1.596**
- Einzahlungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	850	362	488
- Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-1.220	-1.425	205
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-370**	**-1.063**	**693**
- Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	967	3.054	-2.087
- Planmäßige Tilgung von Darlehen	-1.390	-1.333	-57
- Außerplanmäßige Tilgung und Rückzahlung von Darlehen	-481	-2.568	2.087
- Erhöhung der Bausparguthaben	-8	-7	-1
- Zu- / Abnahme der kurzfristigen Unternehmensfinanzierung	0	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-912**	**-854**	**-58**
Veränderung des Finanzmittelbestandes	**1.158**	**-1.073**	**2.231**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	**2.057**	**3.130**	**-1.073**
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**3.215**	**2.057**	**1.158**



2.3 Ertragslage

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	3.696	3.664	32
- aus dem Verkauf von Grundstücken	775	2.012	-1.237
- aus Betreuungstätigkeit	13	14	-1
- aus Lieferungen und Leistungen	6.687	6.700	-13
Bestandsveränderungen	-460	- 927	467
aktivierte Eigenleistungen	66	66	0
übrige Erträge	374	175	199
Gesamtleistung	**11.151**	**11.704**	**-553**
Aufwendungen			
- Hausbewirtschaftung	965	1.012	-47
- Verkaufsgrundstücke	254	883	-629
- Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen	1.209	1.182	27
- Personalaufwendungen	4.066	3.944	122
- Abschreibungen	1.201	1.233	-32
- Zinsaufwendungen	1.360	1.343	17
- sonstige Steuern	212	213	-1
- übrige Aufwendungen	1.045	1.298	-253
Aufwendungen für Betriebsleistungen	**10.312**	**11.108**	**-796**
Betriebsergebnis	**839**	**596**	**243**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	**-29**	**-30**	**1**
Steuern von Einkommen und Ertrag	**-385**	**-321**	**-64**
Jahresüberschuss	**425**	**245**	**180**

Sowohl die Umsatzerlöse als auch die Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind deutlich geringer als im Vorjahr, da im Geschäftsjahr lediglich eine kleinere Erschließungsmaßnahme abgerechnet wurde. Dies wirkt sich ebenfalls entsprechend auf die Bestandsveränderungen aus.

Die übrigen Erträge beinhalten 272 T€ Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens (Vorjahr 88 T€). Dieser Posten trägt besonders zur Erhöhung des Jahresüberschusses bei.

Zu dem positiven Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

	2019 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	513	321
Geschäftsbesorgung	209	208
Sonstige Geschäftsbereiche	88	37
Steuern	- 385	-321
	425	**245**

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2017	2018	2019
Eigenkapitalquote	35,99 %	37,88 %	38,69 %
Eigenkapitalrentabilität	3,09 %	3,23 %	4,51 %
Gesamtrentabilität	3,85 %	4,19 %	4,74 %
Leerstandsquote (Wohnraum)	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Fluktuaktionsquote	8,15 %	10,78 %	8,75 %
Erlösschmälerungsquote	2,17 %	2,17 %	2,15 %
Dynamischer Verschuldungsgrad	14,70	12,56	9,89
Planmäßige Tilgung	1.291 T€	1.333 T€	1.164 T€
Cashflow	**1.877 T€**	**2.125 T€**	**2.549 T€**

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risikobericht

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Insbesondere werden Wohnungs- und Gewerbeleerstand, Kündigungen, Forderungsentwicklung und Kosten im Neubau- und Instandhaltungsbereich überwacht. Zudem erfolgt eine permanente Beobachtung des Marktes für Bauträgerobjekte und Baugrundstücke.

Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Für die Erstellung von langfristigen Wirtschaftsplänen, Rentabilitätsberechnungen von Vermietungsobjekten und der Analysierung und Bewertung unseres Wohnungsbestandes werden spezielle Programme eingesetzt. Alle Auswertungsergebnisse fließen in die Investitionsplanung ein. Die vorgenannten Programme ermöglichen eine stabile Berechnungsgrundlage für die gewünschten Auswertungen und Vorausberechnungen.

Ein wesentliches Risiko liegt in den Folgen der demografischen Entwicklung in Bezug auf die Nachfrage nach Wohnraum. Verschiedene Studien prognostizieren einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung für unser Wirkungsgebiet. Zudem steigt das Durchschnittsalter der verbleibenden Bevölkerung. Diesem Trend entgegen steht die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die wiederum zu einer Zunahme der Anzahl der Haushalte führt. Langfristig wird dieser Effekt den Bevölkerungsrückgang jedoch nicht auffangen können. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diesem Trend durch die gestiegene Zuwanderung entgegengewirkt wird. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt in unserem Tätigkeitsfeld langfristig durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet ist. Die Mieten im Kreis Unna haben sich in den letzten Jahren nur moderat entwickelt.

Die Gewerbevermietung ist sowohl in Stadtrandlagen als auch in innerstädtischen Bereichen massiv erschwert. Ein besonderer Faktor hierbei ist der Internethandel, der den Bedarf an Handelsflächen deutlich verringert.

Bei den langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich regelmäßig um dinglich gesicherte Darlehen mit langfristiger Zinsfestschreibung. Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken arbeiten wir häufig mit Forwarddarlehen. Zudem erhöhen wir bei Prolongationen oder Umfinanzierungen regelmäßig die Tilgungsanteile. Zur Sicherung der Liquidität steht ein kurzfristiges Kreditvolumen zur Verfügung.

Forderungsausfälle versuchen wir durch das Einholen von Bonitätsauskünften und einem zielgerichteten Forderungsmanagement zu minimieren. Insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sind aufgrund der schwierigen Situation Leerstände und Zahlungsschwierigkeiten zu erwarten. Das Risiko wird durch eine angemessene Wertberichtigung berücksichtigt.

3.2 Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unser Mietwohnungsbestand ist relativ jung, rund 75 % der Wohnungen sind nicht älter als 20 Jahre; sodass der Bestand auch bei vergleichsweise geringen Investitionen marktttauglich ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken versuchen wir die Erschließung neuer Baugebiete voranzutreiben. Leider bringt die Vielzahl verschiedener Interessen der unterschiedlichen Beteiligten lange Planungszeiträume mit sich. Im Bauträgerbereich werden wir hingegen kurz- bis mittelfristig nicht tätig werden.

Bei freiwerdenden Gewerbeobjekten überprüfen wir die zukünftige Marktfähigkeit. In Fällen, in denen eine langfristige Vermietungsperspektive nicht gegeben ist, prüfen wir den Umbau in Mietwohnungen.

4. Prognosebericht

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 58 T€.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung gelten die gleichen Grundsätze wie beim Mutterunternehmen. Der Bau von Bestandsobjekten wird insbesondere dann von der Tochtergesellschaft durchgeführt, wenn er sich beim Mutterunternehmen steuerlich negativ auswirkt. Dies trifft unter anderem auf Wohnformen mit sozialen, fremd betriebenen Einrichtungen zu. Mutter- und Tochterunternehmen werden sich bei der Umsetzung neuer Wohnformen entsprechend ergänzen.

Aktuell sind keine Bauträgermaßnahmen geplant. Die im Eigentum befindlichen unbebauten Grundstücke sollen erschlossen und für Eigentumsmaßnahmen veräußert werden.

Maßgeblich beeinflusst wird das Ergebnis durch den Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken und bisher vermieteten Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen.

Lünen, 26.02.2020

R. Heubrock G. Klencz W. Kolodziejski

- Geschäftsführung -

WBG Lünen
Bau- und Verwaltungs GmbH

Foto: Thomas Winkler

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2019
(noch nicht testiert)

– Bilanz
– Gewinn- und Verlustrechnung
– Anhang

AKTIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Anlagevermögen**			
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		62.208,00	43.989,00
II.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.914.590,96		20.685.456,21
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.525.829,01		13.018.665,01
	3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.843.052,25		3.006.611,57
	4. Technische Anlagen und Maschinen	120.281,00		124.683,00
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.309,00		497.973,00
	6. Anlagen im Bau	0,00		1.190.250,75
	7. Bauvorbereitungskosten	0,00	37.956.062,22	0,00
III.	**Finanzanlagen**			
	Andere Finanzanlagen		3.750,00	3.750,00
	Anlagevermögen insgesamt		**38.022.020,22**	**38.571.378,54**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.156.575,36		2.159.814,19
	2. Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	800.209,47		782.048,33
	3. Andere unfertige Leistungen	722.267,98		1.200.576,32
	4. Andere Vorräte	186.679,95		141.899,50
	5. Geleistete Anzahlungen	0,00	3.865.732,76	0,00
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	5.955,99		13.211,68
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.190,02		844,14
	3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.801,85		18.041,99
	4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	51.822,61		102.120,00
	5. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	860.877,35		901.416,48
	6. Sonstige Vermögensgegenstände	221.186,68	1.216.834,50	232.168,39
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
	1. Kassenbestand u. Guthaben bei Kreditinstituten	3.215.213,56		2.057.080,27
	2. Bausparguthaben	70.071,24	3.285.284,80	62.396,12
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	andere Rechnungsabgrenzungsposten	61.459,35	61.459,35	68.288,17
Bilanzsumme			**46.451.331,63**	**46.311.284,12**

PASSIVA		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Eigenkapital**			
	I. Gezeichnetes Kapital		52.000,00	52.000,00
	II. Kapitalrücklage		15.895.000,00	15.895.000,00
	III. Bilanzgewinn			
	1. Gewinnvortrag	1.597.820,75		1.352.282,08
	2. Jahresüberschuss	425.333,69	2.023.154,44	245.538,67
	Eigenkapital insgesamt		17.970.154,44	17.544.820,75
B.	**Rückstellungen**			
	1. Rückstellungen für Pensionen	6.413.137,00		5.765.334,00
	2. Steuerrückstellungen	23.135,00		87.543,00
	3. Sonstige Rückstellungen	281.242,56	6.717.514,56	211.955,55
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.487.418,05		13.950.014,57
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.627.762,03		6.854.107,89
	3. Erhaltene Anzahlungen	801.473,00		1.371.740,50
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.370,97		7.055,95
	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.273,68		262.585,10
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.593,90	21.237.891,63	2.635,81
	davon aus Steuern		(0,00)	(0,00)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		(2.999,74)	(1.962,14)
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	andere Rechnungsabgrenzungsposten		525.771,00	253.491,00
Bilanzsumme			**46.451.331,63**	**46.311.284,12**

Gewinn- und Verlustrechnung **für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019**	Geschäftsjahr €	 €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.696.461,71		3.663.617,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	775.145,90		2.011.641,01
c) aus Betreuungstätigkeit	13.438,67		13.659,15
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.686.662,46	11.171.708,74	6.699.686,24
2. Erhöhung oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen- und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-460.147,20	-927.178,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		65.594,00	65.594,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		373.985,70	174.910,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	965.000,75		1.011.868,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	253.573,49		882.861,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.208.907,17	2.427.481,41	1.181.747,96
Rohergebnis		**8.723.659,83**	**8.625.451,18**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.254.022,66		3.085.406,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	873.673,47	4.127.696,13	895.386,10
davon für Altersversorgung:		(276.306,00)	(337.512,19)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.201.301,44	1.233.057,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.044.754,86	1.297.888,99
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB:		(0,00)	(0,00)
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	123,75		123,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.178,90	63.302,65	38.767,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.391.605,79	1.374.035,21
davon an Gesellschafter: 0,00 €		(0,00)	(0,00)
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		384.598,81	320.510,39
Ergebnis nach Steuern		**637.005,45**	**458.058,11**
13. Sonstige Steuern		211.671,76	212.519,44
Jahresüberschuss		**425.333,69**	**245.538,67**
Gewinnvortrag		1.597.820,75	1.352.282,08
Bilanzgewinn		**2.023.154,44**	**1.597.820,75**

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft firmiert unter dem Namen „WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH". Sie hat ihren Sitz in 44532 Lünen, Kurt-Schumacher-Straße 11 und ist im Handelsregister B 17252 des Amtsgerichtes Dortmund eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bewertungsmethoden der Aktiva
Sämtliches Anlagevermögen sowie die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte sind zu Anschaffungs-/Herstellkosten (AK/HK) bewertet worden, wobei in die Herstellkosten der selbsterstellten Immobilien angemessene Teile der Fertigungsgemeinkosten sowie Leistungen eigener Architekten einbezogen wurden.

Bei der Bewertung der Kleinmaterialvorräte (AK unter 3,00 €/St.) im Regiebetrieb wird von der Möglichkeit einer Festbewertung nach § 240 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht. Die letzte Neubewertung erfolgte zum 31.12.2018.

2. Abschreibungen
Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.
- Entgeltlich erworbene Software 3 Jahre bzw. 6 Jahre,
- Wohn- und Geschäftsbauten 50 Jahre bzw. 33 Jahre,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 5 bis 15 Jahre,
- Technische Anlagen und Maschinen 20 Jahre,
- Geringwertige Wirtschaftsgüter von 250,00 bis 800,00 €. Vollabschreibung im Zugangsjahr und Unterstellung des Vollabgangs nach Ablauf von 5 Jahren.

Bei den bis zum Jahr 2003 errichteten Geschäfts- und Wohnobjekten wurde von der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 Nr. 1 und 3 EStG Gebrauch gemacht.

Niedrigere Wertansätze aufgrund von in Vorjahren, nach § 254 HGB in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung, vorgenommenen steuerrechtlich begründeten Abschreibungen werden unter Anwendung der für sie geltenden Vorschriften fortgeführt.

3. Forderungen
Forderungen werden zu ihrem Nennwert bilanziert; Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

4. Pensionsrückstellungen
Sie wurden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz in Höhe von 2,71 % (10-Jahres-Durchschnitt) bzw. 1,97 % (7-Jahres-Durchschnitt) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 1,33 % bzw. 1,75 % zugrunde gelegt.

Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen wurde ab dem Geschäftsjahr 2016 gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB erstmalig der durchschnittliche Abzinsungssatz eines 10-jährigen Zeitraums angewandt, gegenüber in Vorjahren der eines 7-jährigen Zeitraums.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB aus dieser Bewertungsänderung beträgt 751.991,00 € zum 31.12.2019.

5. Sonstige Rückstellungen
Hier wurde der in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

6. Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

7. Passive Rechnungsabgrenzung
Die durch die NRW.Bank gewährten Tilgungsnachlässe werden im Geschäftsjahr 2019 erstmalig abgegrenzt und über die Laufzeit des Bewilligungsbescheides ratierlich als Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ertragswirksam aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2019 beträgt der Auflösungsbetrag 8.553,75 €.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 201.237,52 € (Vorjahr: 193.732,51 €) enthalten.

2. Unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs ausgewiesen, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen die Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

4. Die Kapitalrücklage in Höhe von 15.895.000,00 € hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Rücklagenspiegel / Kapitalrücklage	**€**
Bestand am Ende des Vorjahres	15.895.000,00
Einstellung während des Geschäftsjahres	0,00
Entnahme für das Geschäftsjahr	0,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.895.000,00

5. Für alle Verpflichtungen aus vor dem 1. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden Rückstellungen gebildet.

6. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit erheblichem Umfang enthalten:
   Prüfungs- und Verwaltungskosten von 257.007,96 €.
   Ausbaubeiträge § 8 KAG/ Stadt Lünen 24.234,60 €.

7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

8. Die von den Mietern geleisteten Betriebskosten-Vorauszahlungen in Höhe von 801.473,00 € sind unter der Position „Erhaltene Anzahlungen" ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" beinhaltet Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 61.037,88 € (Vorjahr: 36.363,14 €).

2. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen" sind Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 689.650,88 € (Vorjahr: 593.911,14 €) enthalten.

3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine weiteren wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

4. Aus den, nach steuerrechtlichen Vorschriften gemäß § 7 Abs. 5 Nr. 1 und 3 EStG, in Vorjahren vorgenommenen erhöhten Abschreibungen resultiert nun in diesem Wirtschaftsjahr eine Minderbelastung in Höhe von 138.020,48 €.

Aus dieser Bewertung ergeben sich Entlastungen in Höhe von 138.020,48 € für das kommende Wirtschaftsjahr.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte stellen sich am 31.12.2019 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit				gesichert	
		bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon über 5 Jahre		Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	13.487.418,05	1.447.790,00	12.039.628,05	6.131.360,89	5.908.267,16	13.487.418,05	GPR*
Vorjahreswerte	13.950.014,57	1.345.436,20	12.604.578,37	5.092.843,06	7.511.735,31	13.950.014,57	
gegenüber anderen Kreditgebern	6.627.762,03	820.843,41	5.806.918,62	793.156,06	5.013.762,56	6.627.762,03	GPR*
Vorjahreswerte	6.854.107,89	251.014,55	6.603.093,34	983.505,83	5.619.587,51	6.854.107,89	
erhaltene Anzahlungen	801.473,00	801.473,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	1.371.740,50	1.371.740,50	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	16.370,97	16.370,97	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	7.055,95	7.055,95	0,00	0,00	0,00	0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	301.273,68	301.273,68	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	262.585,10	262.585,10	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	3.593,90	3.593,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahreswerte	2.635,81	2.635,81	0,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**21.237.891,63**	**3.391.344,96**	**17.846.546,67**	**6.924.516,95**	**10.922.029,72**	**20.115.180,08**	
Vorjahr	**22.448.139,82**	**3.240.468,11**	**19.207.671,71**	**6.076.348,89**	**13.131.322,82**	**20.804.122,46**	

* Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	31.12.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**353.685,31**	**55.905,90**	**0,00**	**0,00**	**409.591,21**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.194.156,56	0,00	504.640,70	*) 0,00 °) 0,00 2.111.835,40 0,00	33.801.351,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.323.216,74	0,00	0,00	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	26.323.216,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.006.611,57	0,00	163.559,32	*) 0,00 °) 0,00 0,00 0,00	2.843.052,25
Technishe Anlagen und Maschinen	181.771,57	4.922,30	0,00	0,00	186.693,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.935.605,71	237.231,26	131.913,37	0,00	2.040.923,60
Anlagen im Bau	1.190.250,75	921.584,65	0,00	-2.111.835,40	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	64.831.612,90	**1.163.738,21**	**800.113,39**	***) 0,00 °) 0,00 2.111.835,40 -2.111.835,40**	**65.195.237,72**
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	3.750,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.750,00**
Anlagevermögen insgesamt	**65.189.048,21**	**1.219.644,11**	**800.113,39**	***) 0,00 °) 0,00 2.111.835,40 -2.111.835,40**	**65.608.578,93**

*) Umbuchung von Umlaufvermögen

°) Umbuchung in Umlaufvermögen

Abschreibungen					Buchwerte	
(kumuliert) 01.01.2019	des Geschäftsjahres	Änderungen in Zusammenhang mit		(kumuliert) 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
		Abgängen	Umbuchungen (+ / -)			
€	€	€	€	€	€	€
309.696,31	**37.686,90**	**0,00**	**0,00**	**347.383,21**	**62.208,00**	**43.989,00**
11.508.700,35	484.513,98	106.454,03	0,00	11.886.760,30	21.914.590,96	20.685.456,21
13.304.551,73	492.836,00	0,00	0,00	13.797.387,73	12.525.829,01	13.018.665,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.843.052,25	3.006.611,57
57.088,57	9.324,30	0,00	0,00	66.412,87	120.281,00	124.683,00
1.437.632,71	176.940,26	125.958,37	0,00	1.488.614,60	552.309,00	497.973,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.190.250,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26.307.973,36	**1.163.614,54**	**232.412,40**	**0,00**	**27.239.175,50**	**37.956.062,22**	**38.523.639,54**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.750,00**	**3.750,00**
26.617.669,67	**1.201.301,44**	**232.412,40**	**0,00**	**27.586.558,71**	**38.022.020,22**	**38.571.378,54**

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse wie in folgender Tabelle angegeben.

Haftungsverhältnisse	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen: Geschäftsjahr €	davon gegenüber verbundenen Unternehmen: Vorjahr €
Finanzierung von Eigentumsmaßnahmen durch Grundschuldeintragungen bis zur Auflassung an die Erwerber	0,00	0,00	0,00	0,00
Mithaft im Rahmen der beschränkten Nachschusspflicht bei zwei Genossenschaftsbanken	4.250,00	4.250,00	0,00	0,00
Mithaft für die „GbR Rathaus Lünen" für ein Darlehen zur Objektfinanzierung bis zu	* 7.743.596,11	* 7.743.596,11	* 0,00	* 0,00
* davon valutiert zum 31.12.2019	* 3.280.520,48	* 3.876.836,12	* 0,00	* 0,00

Mit einer Inanspruchnahme aus der GbR „Rathaus Lünen" wird nicht gerechnet, da sich die Gesellschaft planmäßig positiv entwickelt.

2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

   Sicherungsgeschäft:
   Mit Datum vom 04.07.2006 haben wir ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen.

   Von den langfristigen Finanzierungsmitteln sind 900 TEUR als CAP-Darlehen auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR aufgenommen. Die Zinsobergrenze wurde auf 5,45 % p. a. für 15 Jahre (bis 30.03.2022) festgelegt. Die Tilgung beträgt mindestens 2,5 % p. a. Das Grundgeschäft (Darlehen) und das Zinsgeschäft erfolgen über zwei verschiedene Banken. Der beizulegende Barwert nach der „Mark-to-market"-Bewertung beträgt zum Jahresende -65.676,00 EUR. Das Darlehen valutiert zum 31.12.2019 mit 624.375,00 EUR.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	5,5
Technische Mitarbeiter	10,0	0,0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	17,75	6,5
Sozialarbeiter	3,0	0,0
Gesamt	**49,5**	**12,0**

   Außerdem wurden durchschnittlich 4,0 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitglieder der Geschäftsführung / des Vorstandes (Vor- und Zuname):

   Rainer Heubrock (hauptamtlich mit Vorsitz)
   Wilfried Kolodziejski (nebenamtlich)
   Bernd-Peter Menke (nebenamtlich) bis 31.12.2019
   Günter Klencz (nebenamtlich) ab 01.01.2020

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

   Günter Klencz - städt. Beigeord. i.R.
   Vorsitzender bis 05.06.2019
   Dr. Felix Prinz - Rechtsanwalt
   stellv. Vorsitzender bis 05.06.2019
   Vorsitzender ab 06.06.2019
   Heiko Rautert - Sparkassendirektor
   stellv. Vorsitzender ab 06.06.2019
   Ingrid Mergelkuhl - Justizbeamtin
   Georg Hübscher - Verwaltungsbeamter a.D.
   Theodor Wältermann - Vermessungsingenieur i.R.
   Prof. Dr. Christian Melchers - Geologe
   ab 06.06.2019

6. Gesamtbezüge der Geschäftsführung:
   keine Angaben
   Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben gem. § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

7. Gesamtbezüge des Aufsichtsrates: 58.395,11 €

8. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsorgans und ihrer Hinterbliebenen: keine Angaben
   Von der Möglichkeit der Unterlassung von Angaben gem. § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

9. Vorschüsse und Kredite an Organmitglieder wurden nicht gewährt bzw. bestehen nicht.

10. Haftungsverhältnisse zugunsten des Geschäftsführungsorgans oder des Aufsichtsrates wurden nicht eingegangen.

11. Die in der Bilanz ausgewiesenen „Forderungen gegenüber Gesellschaftern" in Höhe von 860.877,35 € resultieren wesentlich aus anderen Lieferungen und Leistungen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

E. Weitere Angaben

1. Im Geschäftsjahr bestanden folgende Beteiligungsverhältnisse:

   Die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH ist zu 50 % beteiligt an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Rathaus Lünen". Der Geschäftsbetrieb wurde mit Kaufpreiszahlung für das Rathaus zum 31.12.2002 aufgenommen. In die Gesellschaft ist kein Eigenkapital eingeflossen.

   Nachrichtlich:
   Der Jahresüberschuss zum 31.12.2019 betrug 258.152,47 € (Vorjahr: 344.567,03 €).
   Für die entstandenen Verbindlichkeiten der BGB-Gesellschaft zu 1.) haftet die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH entsprechend ihrer Beteiligungsquote mit 50 %.

2. Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

3. Ergebnisverwendung:
   Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den sich ergebenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Lünen, 26.02.2020

R. Heubrock G. Klencz W. Kolodziejski

- Die Geschäftsführung -

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WBG Lünen Bau- und Verwaltungs GmbH, Lünen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus

sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob

eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen."

Düsseldorf, 13. Juni 2019

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

gez. Dr. Ranker	gez. Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftprüfer